

## OVEREENKOMST OVERDRACHT ERFPACHTRECHT

PVD/2240775/2240775

### De ondergetekenden:

1. #.

Tel:

E-mail:

Hierna ook genoemd "de overdrager(s)".

2.#

Tel:

E-mail.

Hierna ook genoemd "de overnemer(s)".

### Verklaren overeen te komen als volgt:

De overdrager draagt zijn erfpachtrecht op de hierna beschreven onroerende goederen over aan de overnemer, die verklaart te zullen aankopen in eigen naam en voor eigen rekening, in de verhoudingen en volgens de modaliteiten te bepalen ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte.

**Het erfpachtrecht werd gevestigd voor een periode van 99 jaar, te rekenen vanaf 23 mei 2015.**

### BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

#### GEMEENTE SPA - 63072

In een hotelcomplex, thans gekend onder de franchisebenaming "RADISSON BLU BALMORAL" met aanhorigheden, op en met grond gelegen Leopold II laan 40, gekadastraerd of het geweest zijnde volgens titel onder sectie K, nummer 1625/Z/4 met een kadastrale oppervlakte van één hectare tweeënveertig aren drieënnegentig centiaren (1ha42a93ca), thans ten kadaster gekend sectie K, nummer 1625L5 P0000 met een oppervlakte van 13.342m<sup>2</sup>:

In de 'Residentie Alfa Balmoral', deel uitmakende van voormeld onroerend complex en opgericht op een grondschotel met een oppervlakte volgens voormelde meting van eenentwintig aren eenenzeventig centiaren (21a 71ca).

#### **De constructies van:**

De hotelkamer genummerd K156 gelegen op de eerste verdieping, met perceelidentificatienummer 1625L5 P0052 en omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke hotelkamer met badkamer en wc.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
zevenennegentig/tienduizendsten (97/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen  
van de residentie Alfa Balmoral.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: zeshonderdveertig euro (€ 640,00)

#### **Meetplan :**

Zoals aangeduid in de blauwe kleur op het opmetingsplan opgemaakt door de heer Bodson Bernard, te Queue-Du-Bois op 4 augustus 1997 welk metingsplan werd gehecht aan de oorspronkelijke basisakte van residentie Alfa Balmoral, verleden voor notaris Meert te Erpe als voormeld.

#### **Statuten van het gebouw:**

Deze kavel wordt meer uitvoerig beschreven in de nagemelde akte houdende de statuten en wijzigende statuten van het complex.

#### **PRIJS**

Partijen verklaren dat deze overdracht wordt overeengekomen voor de totale prijs van vijfennegentigduizend euro (€ 95.000,00), te betalen bij het verlijden van de notariële akte.

Als waarborg voor de betaling van de koopprijs dienen de overnemers, **binnen de 5 kalenderdagen na heden**, een bedrag van **negenduizend vijfhonderd euro (€ 9.500,00)** te betalen.

Deze betaling zal dienen te geschieden door overschrijving op de derdenrekening van **Van Haeren & Van Durme Notarissen bij de BNP Paribas Fortis Bank met nummer BE80 2300 3250 0777 (BIC: GEBABEBB), met de vermelding "LB/2240775"**. De partijen gelasten en machtigen pact notarissen om deze betaling voor hun rekening te ontvangen. Partijen verklaren er zich mee akkoord dat dit bedrag in consignatie zal blijven bij de voornoemde notaris, tot aan het verlijden van de authentieke akte, of tot dit bedrag toekomt aan de overdragers of moet worden teruggegeven aan de overnemers, zoals hierna bepaald. Bij het verlijden van de notariële akte zal dit bedrag aangerekend worden als voorschot op de prijs. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt uitbetaald.

De overnemers verklaren dat de storting van deze waarborgsom zal gebeuren vanuit rekening(en) BE# op naam van #.

Het saldo dient door de overnemers betaald te worden bij het verlijden van de notariële akte.

De overnemers verklaren dat de rekeningen waarvan de fondsen afkomstig zijn thans nog niet gekend zijn, onder andere omdat de financiering van de verrichting nog niet is vastgesteld.

In geval van vertraging in betaling zal er door de overnemers op (het nog verschuldigde deel van) de koopprijs een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn van

acht procent (8%) op jaarbasis, onverminderd de andere rechtsmiddelen die de wet en deze overeenkomst aan de overdragers toekennen en onverminderd het recht van de overdragers om de werkelijk geleden schade te bewijzen en te vorderen. De intrest begint van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling nodig is te lopen vanaf het verstrijken van de hierna bepaalde termijn waarbinnen de notariële akte diende verleden te worden.

## DEEL 1. EXPLOITATIEOVEREENKOMST

De exploitatie van het ganse voorschreven hotelcomplex, thans gekend onder de franchisebenaming "RADISSON BLU BALMORAL", werd in zijn totaliteit toevertrouwd aan de naamloze vennootschap "EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ RSB", met zetel 9051 Gent, Pieter Brueghellaan, ondernemingsnummer 0889 868 991 die het hotel op heden uitbaat onder licentie en managementovereenkomst van de internationale hotelkeren Radisson Blu conform het nagemeld reglement voor hotelexploitatie. Toekomstige wijzigingen met betrekking tot deze licentie en managementovereenkomst kunnen steeds gebeuren na beslissing van de exploitatiemaatschappij.

Dienaangaande wordt verwezen naar de akte verleden voor notaris Peter de Baets te Koksijde op 21 april 2015, houdende de neerlegging onder de minuten van een exemplaar van de hotelexploitatie-overeenkomst en van de exploitatiequotiteiten, die in afwijking van de quotiteiten vermeld in de nagemelde basisakte, als enigen zullen gebruikt worden bij de uitkeringen van exploitatiewinsten en opbrengsten.

De overnemer, en zijn erfgenamen en rechtsopvolgers, worden in de plaats gesteld van alle rechten en plichten die uit voormelde documenten voortvloeien. Alle overdragende akten van eigendom, genot, huur zullen uitdrukkelijk moeten vermelden dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van voormelde documenten en dat hij zich verplicht, zich hieraan te onderwerpen, zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen of rechtsopvolgers te welken titel ook.

## DEEL 2. OVERDRACHT ERFPACHTRECHT

### Voorafgaande uiteenzetting

De overdrager verklaart zijn **erfpachtrecht** in deze over te dragen aan de overnemer. Ingevolge akte verleden voor notaris Lieselotte De Kock te Koksijde op 23 mei 2015, stonden de naamloze vennootschap "SEAGULL DECOR", de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MEMALEC" en de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "BRICKS & LEISURE VASTGOED" aan de overdrager in deze een erfpachtrecht toe voor een **periode van 99 jaar** te rekenen **vanaf 23 mei 2015 op de voormelde 97/10.000sten onverdeelde grondaandelen, onder de hierna voormelde voorwaarden.**

De modaliteiten van het erfpachtrecht luiden als volgt:

### **"Artikel 1: Voorwerp van het contract"**

Met toepassing van de wet van tien januari 1824, staat de naamloze vennootschap "SEAGULL DECOR", en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MEMALEC" aan de overnemer-erfpachter, die dit aanvaardt, een recht van erfpacht voor een periode van negenennegentig (99) jaar te rekenen vanaf heden toe op het hierna beschreven onroerend goed:

### **GEMEENTE SPA - 63072**

In een hotelcomplex, thans gekend onder de franchisebenaming "RADISSON BLU BALMORAL" met aanhorigheden, op en met grond gelegen Leopold II laan 40, gekadastraerd of het geweest zijnde volgens titel onder sectie K, nummer 1625/Z/4 met een kadastrale oppervlakte van één hectare tweeënveertig aren drieënnegentig centiaren (1ha42a93ca), thans ten kadaster gekend sectie K, nummer 1625L5 P0000 met een oppervlakte van 13.342m<sup>2</sup>:

In de 'Residentie Alfa Balmoral', deel uitmakende van voormeld onroerend complex en opgericht op een grondschotel met een oppervlakte volgens voormelde meting van eenentwintig aren eenenzeventig centiaren (21a 71ca).

#### **De constructies van:**

De hotelkamer genummerd K156 gelegen op de eerste verdieping, met perceelidentificatienummer 1625L5 P0052 en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke hotelkamer met badkamer en wc.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenennegentig/tienduizendsten (97/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie Alfa Balmoral.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: zeshonderdveertig euro (€ 640,00)

### **Meetplan :**

Zoals aangeduid in de blauwe kleur op het opmetingsplan opgemaakt door de heer Bodson Bernard, te Queue-Du-Bois op 4 augustus 1997 welk metingsplan werd gehecht aan de oorspronkelijke basisakte van residentie Alfa Balmoral, verleden voor notaris Meert te Erpe als voormeld.

### **Hypothecaire toestand**

De grondeigenaars verklaren dat voorbeschreven goed vrij en zuiver is van alle voorechten, inschrijvingen, overschrijvingen of welke lasten dan ook.

### **Artikel 2: Duur van het contract**

De grondeigenaar-erfpachtgever waarborgt opeenvolgende hernieuwingen van het erfpachtrecht toe te staan voor het verstrijken van de looptijd van de erfpachtovereenkomst in het geval van verkoop of doorverkoop van de constructies, volgens onderstaande modaliteiten.

#### **A. Bij eerste verkoop constructies door de erfpachtnemer aan een derde-koper tijdens lopende erfpacht**

In de hypothese dat de erfpachtnemer (eigenaar van de constructies) zijn erfpachtrecht op een private kavel van het onroerend complex overdraagt, engageert de grondeigenaar-erfpachtgever zich, indien de erfpachtnemer (eigenaar van de constructies) het hem minstens 30 dagen op voorhand vraagt, om onmiddellijk ná de overdracht van het erfpachtrecht aan de derde-koper van de private kavel van het onroerend complex:

- vroegtijdig een einde te maken aan het erfpachtrecht van de erfpachtnemer voor wat betreft de verkochte private kavel van het onroerend complex en de erfpachtnemer te ontslaan van alle toekomstige canons van opvolgende (onder)erfpachtnemers;

- en, voor wat betreft de verkochte private kavel van dit onroerend complex, gelijktijdig een nieuw erfpachtrecht te vestigen in hoofde van de derde-koper van de private kavel van het onroerend complex op de grondaandelen die overeenkomen met die privatieve kavel mits canon gelijk aan 1,5% van de verkoopwaarde van de constructies. De nieuwe canon kan echter nooit lager zijn dan de vorige en is elk jaar vatbaar voor indexatie.

Dit nieuwe erfpachtrecht zal een duur hebben van 99 jaar en zal worden beheerst door de wettelijke bepalingen terzake en de bepalingen vermeld in deze erfpachtakte. Onverminderd hetgeen vermeld wordt hierna, wordt de grondeigenaar-erfpachtgever pas eigenaar van de constructies bij het beëindigen van dit nieuwe erfpachtrecht van 99 jaar zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn voor deze constructies. De betrokken grondaandelen die overeenkomen met die privatieve kavel zullen bezwaard zijn met dit nieuwe erfpachtrecht, in de staat en toestand zoals bij het tot stand komen van het nieuw erfpachtrecht.

Dit nieuw erfpachtrecht zal buiten de verlenging van de duur geen enkele bijkomende andere verplichting meebrengen voor de grondeigenaar-erfpachtgever.

B. Bij herverkoop constructies door een derde-koper aan een volgende derde-koper tijdens lopende erfpacht

In de akte waarbij het nieuw erfpachtrecht door de erfpachtnemer (eigenaar van de constructies) wordt afgesloten ten voordele van een derde-koper, zoals hiervoor uiteengezet, zal worden vermeld dat, indien de derde-koper zijn erfpachtrecht opnieuw wenst over te dragen aan een volgende derde-koper, de grondeigenaar-erfpachtgever zich, indien de erfpachtnemer (eigenaar van de constructies) het hem minstens 30 dagen op voorhand vraagt engageert:

- om vroegtijdig een einde te maken aan het erfpachtrecht van de erfpachtnemer voor wat betreft de verkochte private kavel van het onroerend complex, en de erfpachtnemer te ontslaan van alle toekomstige canons van opvolgende (onder)erfpachtnemers;

- en om, voor wat betreft de verkochte private kavel van het onroerend complex, gelijktijdig een nieuw erfpachtrecht te vestigen op de grondaandelen die overeenkomen met die privatieve kavel in hoofde van de nieuwe derde-koper van de private kavel van het onroerend complex, mits canon gelijk aan 1,5% van de verkoopwaarde van de constructies. De nieuwe canon kan echter nooit lager zijn dan de vorige en is elk jaar vatbaar voor indexatie. Dit nieuw erfpachtrecht zal een duur van 99 jaar hebben en zal beheerst worden door de wettelijke bepalingen terzake en de bepalingen vermeld in deze erfpachtakte.

Onverminderd hetgeen vermeld wordt hierna, wordt de grondeigenaar-erfpachtgever pas eigenaar van de constructies bij het beëindigen van dit nieuwe erfpachtrecht, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn voor deze constructies, met dien verstande dat voor enige beëindiging van het oorspronkelijk erfpachtrecht de constructies reeds worden overgedragen aan de nieuwe derde-koper van de private kavel van het onroerend complex.

De betrokken grondaandelen die overeenkomen met die privatieve kavel zullen eveneens bezwaard zijn met dit hernieuwd erfpachtrecht, in de staat en toestand zoals bij het tot stand komen van het hernieuwd erfpachtrecht.

Dit nieuw hernieuwd erfpachtrecht zal buiten de verlenging van de duur geen enkele bijkomende andere verplichting meebrengen voor de grondeigenaar-

*erfpachtgever dan deze waarvan sprake in het oorspronkelijk erfpachtrecht. De overdracht van het eigendomsrecht op een private kavel van het onroerend complex van de erfpachtnemer verbindt enkel deze beide partijen, niet de grondeigenaar-erfpachtgever.*

*C. Bij hernieuwing van het contract bij verloop van de termijn van 99 jaar*

*De grondeigenaar-erfpachtgever heeft de intentie – maar waarborgt niet – opeenvolgende hernieuwingen van het erfpachtrecht toe te staan bij het verstrijken van de erfpachtovereenkomst. Deze zal in voorkomend geval worden toegestaan na succesvolle onderhandelingen tussen partijen en tegen marktconforme voorwaarden wat de canonvergoeding betreft. De erfpachtnemer beschikt in dat geval over een voorkeurrecht om een nieuwe erfpacht met de grondeigenaar-erfpachtgever te onderhandelen volgens onderstaande modaliteiten.*

*A. De eigenaar van de constructies (erfpachtnemer) heeft na afloop van de erfpachtperiode van 99 jaar telkens de mogelijkheid om de hernieuwing van de erfpacht, voor dezelfde opeenvolgende termijnen van 99 jaar te vragen, mits hiervan zijn wil te berekenen aan de grondeigenaar-erfpachtgever bij ter post aangetekende brief, ten minste 5 jaar voor het verstrijken van de op dat ogenblik lopende periode van 99 jaar.*

*Indien de eigenaar van de gebouwen (erfpachtnemer) zijn wil tot hernieuwing heeft betekend binnen de hiervoor gestelde termijn zal de grondeigenaar-erfpachtgever, bij akkoord, zijn medewerking verlenen aan de erfpachtnemer met het oog op het verlijden van de authentieke akte en het vervullen van de nodige formaliteiten die nodig zouden blijken om deze erfpacht tegenstelbaar te maken aan derden.*

*Indien de eigenaar van de gebouwen (erfpachtnemer) zijn wil tot hernieuwing heeft betekend binnen de hiervoor gestelde termijn zal de grondeigenaar-erfpachtgever, bij niet-akkoord verplicht zijn om bij het verstrijken van de lopende periode van erfpacht de constructies te vergoeden – tegen de prijs vastgesteld door drie deskundigen, dewelke op verzoek van de meest gerede partij zullen aangesteld worden door de bevoegde rechter – in geval van schending van het voorkeurrecht van de erfpachtnemer of in geval van handelen te kwader trouw in strijd met de geuite intentie.*

*B. Indien de eigenaar van de constructies (erfpachtnemer) zijn wil tot hernieuwing niet heeft betekend binnen de hiervoor gestelde termijn, zal onderhavige erfpacht definitief eindigen bij het verstrijken van de op dat ogenblik lopende periode en wordt de grondeigenaar-erfpachtgever in geen enkel geval eigenaar van de erop gestelde gebouwen of constructies. Deze zal ofwel kosteloos kunnen overgaan naar een individueel lid van de vereniging van mede-eigendom en er alle kosten inclusief jaarlijks canon van zal dragen, en die het vrij staat deze nadien te verkopen of te verhuren.*

*Deze zal ofwel kosteloos kunnen omgezet worden tot een gemeen deel door een rechtsgeldige beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars in welk geval alle kosten inclusief jaarlijkse canon zullen verdeeld worden onder alle individuele eigenaars van een privaatieve kavel volgens het aantal quotiteiten opgenomen in de basisakte. Indien geen enkel lid van de vereniging van mede-eigenaars dit wenst of indien geen enkel lid van de vereniging van mede-eigenaars dit wenst of indien de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars een dergelijke omzetting weigert mag de grondeigenaar alle erfpachtrechten op alle constructies van alle mede-eigenaars vroegtijdig stopzetten en de erfpachtovereenkomsten eenzijdig opzeggen en de teruggave van de grond, onbelast en zuiver en vrij van hypotheken, mits opzegperiode van vier maand.*

C. De nieuwe canon kan nooit lager zijn dan de vorige en is elk jaar vatbaar voor indexatie.

### **Artikel 3 – ontbinding en opzegmogelijkheden – gevolgen**

Naast de wettelijk voorziene mogelijkheden behoudt de grondeigenaar-erfpachtgever zich het recht voor de erfpachtovereenkomst, al dan niet conventioneel, vervroegd te verbreken in toepassing van de verschillende wijzen van ontbinding.

#### **A. Ontbinding in geval van niet-betaling van de canon**

In geval de erfpachtnemer gedurende twee opeenvolgende jaren in verzuim is de canon, taksen en/of intresten te betalen, is de erfpachtovereenkomst automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling ontbonden, waarbij zulks ook automatisch het geval is voor de erop rustende hypotheek, tenzij de hypothecaire schuldeiser binnen de 90 dagen na ingebrekestelling voldoet aan de achterstallige canonschuld waarbij de hypothecaire schuldeiser het recht bekomt de opstallen zowel openbaar als uit ter hand te verkopen mits inachtneming van het voorkeepsrecht van de grondeigenaar-erfpachtgever, indien voorkomend.

In geval de hypothecaire schuldeiser weigert de achterstallige canonschuld aan te zuiveren worden de opstallen in het openbaar verkocht door een bevoegde notaris waarbij eerst de achterstallige canonschuld aan de grondeigenaar-erfpachtgever worden betaald, vervolgens de hypothecaire schuldeiser en het eventuele saldo betaald wordt aan de erfpachtnemer onder aftrek van alle kosten, schade en nalatigheidsrente.

#### **B. Ontbinding in geval van niet-naleving van verplichtingen**

De grondeigenaar-erfpachtgever heeft het recht om de overeenkomst vervroegd te beëindigen mits voorbericht van zes maanden, in geval de erfpachtnemer zijn algemene verplichtingen vastgesteld in onderhavige akte niet nakomt of in geval de erfpachtnemer de bepalingen van de basisaktes en de reglementen van mede-eigendom en/of de bepalingen m.b.t. de hotelexploitatie niet nakomt.

Na ingebrekestelling door de grondeigenaar-erfpachtgever zal de erfpachtnemer gehouden zijn de tekortkomingen te herstellen binnen de bij de ingebrekestelling voorziene termijn die minstens drie maanden moet bedragen. Gebeurt dit niet binnen de voorziene termijn, zal de ontbinding van deze overeenkomst kunnen nagestreefd worden zonder afbreuk van de rechten van de grondeigenaar-erfpachtgever, noch aan de schadevergoedingen waarop de laatstgenoemde eventueel recht zou hebben. Deze verbreking wordt gedaan door de grondeigenaar-erfpachtgever door middel van aangetekend schrijven aan het laatste door hem gekende adres van de erfpachtnemer.

In dat geval worden de opstallen in het openbaar verkocht door een bevoegde notaris waarbij eerst, indien voorkomend, alle schulden ontstaan als gevolg van niet-naleving van verplichtingen opgenomen in deze akte en de basisakte aan de grondeigenaar-erfpachtgever worden betaald, vervolgens de hypothecaire schuldeiser en het eventuele saldo betaald wordt aan de erfpachtnemer onder aftrek van alle kosten, schade en nalatigheidsrente.

Genotsmisbruik of niet naleven van alle wettelijke regelgeving met betrekking tot bewoning gelden als bijzondere verplichtingen. Hierdoor richt een erfpachtnemer merkelijke schade aan aan het goed of aan het imago ervan. In deze gevallen wordt de bovenvermelde termijn herleid tot één maand.

#### **C. Ontbinding in geval van faillissement of kennelijk onvermogen**

In geval van faillissement of kennelijk onvermogen van de erfpachtnemer of het niet betalen van de erfpachtvergoeding binnen de 90 dagen na ingebrekestelling, heeft de grondeigenaar-erfpachtgever het recht om de openbare verkoop te eisen. De

opstallen dienen openbaar verkocht te worden waarbij eerst het achterstallig bedrag van erfpachtvergoeding aan de grondeigenaar-erfpachtgever wordt betaald en het saldo naar de hypothecaire schuldeiser en/of de erfpachtnemer gaat, alle kosten lastens de wanbetalers.

D. Ontbinding als gevolg van verwaarlozing van de onderhoudsplicht van het gebouw waartoe de particuliere kavel behoort

De koper van de constructies die erfpachtnemer is van de grond bevestigt op de hoogte te zijn dat zijn privaatieve kavel onlosmakelijk onderdeel vormt van een hotelgebouw dat als geheel onder de reglementering betreffende de mede-eigendom is gebracht in een formule van erfpacht op de grond en aankoop van de constructies en uitsluitend dienstig is in functie van één centrale hotelexploitatie van hoog niveau. Één van de zowel wettelijke als conventionele verplichtingen van erfpacht, de plicht tot instandhouding en goed onderhoud van de zaak, is aldus een fundamentele verplichting die de koper zowel individueel (rechtstreeks als eigenaar van de privaatieve delen), als collectief (onrechtstreeks als mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen van de vereniging van mede-eigenaars van het hotelgebouw) verplicht om als een goede huisvader, zijn eigen privaatieve kavel zowel als het ganse hotelgebouw, volgens de regels van de kunst te onderhouden en in stand te houden opdat verdere maximale bewoonbaarheid en optimale leefbaarheid binnen het kader van een hotelexploitatie op eenzelfde hoog en degelijk niveau behouden kan blijven.

De principiële bereidheid vanwege de grondeigenaar-erfpachtgever om de erfpachtovereenkomst na afloop herhaaldelijk te hernieuwen is in dit perspectief te verstaan en moet elke eigenaar van de constructies-erfpachtnemer motiveren en een voldoende graad van zekerheid bieden om aan deze onderhoudsplicht en instandhoudingsplicht optimaal en blijvend te voldoen.

Indien echter de erfpachtnemer, individueel of collectief als lid van de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw, deze taak op voortdurende wijze niet voldoende ernstig uitvoert en aldus in gebreke blijft, heeft de grondeigenaar-erfpachtgever altijd het recht om vervroegd de erfpachtovereenkomst, zowel van de individuele erfpachtnemer in kwestie te beëindigen, als van alle andere erfpachtovereenkomsten van alle andere erfpachtnemers die behoren tot dezelfde vereniging van mede-eigendom van het gebouw, vroegtijdig en definitief te beëindigen door middel van een aangetekend schrijven aan alle erfpachtnemers. Dit kan de grondeigenaar-erfpachtgever enkel indien hij voorafgaand aan de beëindiging volgens deze clause de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw, waartoe de individuele erfpachtnemer de iure behoort, twee maal binnen een periode van ijj jaar officieel in gebreke heeft gesteld door middel van een aangetekend schrijven. Hierbij moet de eerste ingebrekestelling in het eerste jaar van deze periode plaatsvinden en de tweede ingebrekestelling in het laatste, vijfde jaar vna deze periode plaatsvinden, waarbij de eerste ingebrekestelling geldt als waarschuwing en voorlopige vaststelling en de tweede ingebrekestelling geldt als definitieve vaststelling. Deze ingebrekestelling doet de erfpachtvergoeding niet vervallen noch schorsen.

In dat geval is de grondeigenaar-erfpachtgever gemachtigd om het in erfpacht gegeven goed, de grond, door de erfpachtnemer ter beschikking van hem toe doen stellen in onbebouwde en afgebroken toestand, de grond volledig gezuiverd, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welk danige lasten, en vrij van alle erfdienstbaarheden andere dan diegene welke bij de ondertekening van de huidige akte zouden bestaan, zonder dat de erfpachtnemer op enige vergoeding aanspraak kan maken hiervoor.

E. Gevolgen



In alle gevallen van verbreking van de overeenkomst zal de grondeigenaar-erfpachtgever van de erfpachtner een vergoeding kunnen eisen aan viermaal de jaarlijkse vergoeding geïndexeerd zoals voormeld en dit onverminderd al de andere vergoedingen welke eventueel door de erfpachtner zouden verschuldigd zijn.

#### **Artikel 4 – Lot van de constructies en inrichtingen bij het beëindigen van de erfpachtovereenkomst**

##### **A. Beëindiging bij verloop van de termijn van 99 jaar**

Bij het einde van de erfpacht worden de bouwwerken of de verbeteringen die de erfpachtner of zijn rechthebbenden aan het in erfpacht gegeven goed hebben aangebracht van rechtswege eigendom van de grondeigenaar-erfpachtgever, zonder dat de erfpachtner op enige vergoeding aanspraak kan maken.

Het in erfpacht gegeven goed, samen met de opgerichte constructies, zullen bij het einde van de desbetreffende overeenkomst ter beschikking van de grondeigenaar-erfpachtgever moeten gesteld worden in goede staat van onderhoud, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welkdanige lasten, en vrij van alle erfdienstbaarheden andere dan diegene welke bij de ondertekening van huidige akte zouden bestaan.

Wanneer na het verstrijken van de termijn vermeld hiervoor de erfpachter in het bezit wordt gelaten van het goed, is er geen sprake van stilzwijgende verlenging en kan er een einde gesteld worden aan deze bezetting door een vooropzeg van drie maanden bij aangetekend schrijven door de grondeigenaar-erfpachtgever.

##### **B. Beëindiging voor verloop van de termijn van 99 jaar**

Bij vervroegde verbreking van de erfpachtovereenkomst in toepassing van de verschillende wijzen van ontbinding worden de bouwwerken of de verbeteringen, de constructies, die de erfpachtner of zijn rechthebbenden aan het in erfpacht gegeven goed de grond, hebben aangebracht nooit eigendom van de grondeigenaar-erfpachtgever. Al naar gelang de wijze van ontbinding zal ofwel de constructie openbaar worden verkocht, ofwel het in erfpacht gegeven goed, de grond, ter beschikking van de grondeigenaar-erfpachtgever moeten gesteld worden in onbebouwde en afgebroken toestand, de grond volledig gezuiverd, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welkdanige lasten, en vrij van alle erfdienstbaarheden andere dan diegene welke bij de ondertekening van de huidige akte zouden bestaan, zonder dat de erfpachtner op enige vergoeding aanspraak kan maken hiervoor.

Bij voortijdige beëindiging van de activiteiten van de rechtspersoon-erfpachtner, hetzij door overdracht van rechtspersoon, hetzij door vrijwillige ontbinding, hetzij door faillissement, dient bij overname, na goedkeuring door de grondeigenaar-erfpachtgever, de overnemer zich onvoorwaardelijk aan alle voorwaarden van onderhavige akte te onderwerpen.

#### **Artikel 5 – De erfpachtvergoeding (canon)**

##### **A. Beginsel**

Het recht van erfpacht wordt toegestaan mits de nagemelde jaarlijkse erfpachtvergoeding (canon).

De erfpachtvergoeding is verschuldigd op jaarbasis. De termijn begint te lopen bij het ondertekenen van de akte. De erfpachtvergoeding is op voorhand verschuldigd en zal opgevraagd worden in de maand december voor het komende jaar. De effectieve betaling ervan moet ontvangen zijn uiterlijk op 31 december.

Om de geïndexeerde vergoeding te berekenen wordt de index van de voorafgaande maand november genomen.

De erfpachtner is verplicht om aan de verpachter enige wijziging van adres of overdracht van erfpacht te melden en dit binnen een termijn van één (1) maand na de wijziging. Indien hij dit nalaat blijft hij gebonden aan de erfpachtakte.

*De erfpachtvergoeding is jaarlijks verschuldigd op bepaalde datum en deze kan niet uitgesteld worden omdat de erfpachtnemer de factuur niet tijdig heeft ontvangen doordat de erfpachtgever niet tijdig op de hoogte werd gebracht van de wijziging.*

**B. Uitzondering: eerste jaar met eenmalig verhoogde canon**

*Evenwel wordt, voor het lopende, eerste jaar, de erfpachtvergoeding (canon) definitief verworden, en vastgesteld op een bedrag bestaande enerzijds uit vijftwintig duizend euro (25.000,00 EUR) en anderzijds uit een pro-rata deel van de normale jaarlijkse canon die zal gelden vanaf het tweede jaar.*

**C. Indexatie**

*De erfpachtvergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de index van de consumptieprijzen, met toepassing van de volgende formule: basiscanon vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. Het nieuwe indexcijfer is dit berekend en benoemd, van de maand voorafgaande aan die van de verjaardag. Het aanvangsindexcijfer is dit bekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit contract.*

**D. Overdracht**

*Bij elke overdracht wordt de canon aangepast op basis van één komma vijf procent (1,5%) van de waarde van de overgedragen constructies. De nieuwe canon kan nooit lager zijn dan de vorige en is elk jaar vatbaar voor indexatie.*

**E. Wanbetaling**

*De erfpacht wordt automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verbroken indien de erfpachtnemer twee (2) jaar in gebreke blijft om zijn canon, taksen en/of interesten te betalen, zonder dat de grondeigenaar enige vergoeding verschuldigd is voor de constructies, waarbij zulks ook automatisch het geval is voor de erop rustende hypotheeken, tenzij de hypothecaire schuldeiser binnen de negentig (90) dagen na ingebrekestelling voldoet aan de achterstallige canonschuld waarbij de hypothecaire schuldeiser het recht bekommt de opstallen zowel openbaar als uit de hand te verkopen mits inachtneming van het voorkooprecht van de eigenaars van de grond. In geval de hypothecaire schuldeiser weigert de achterstallige canonschuld aan te zuiveren worden de opstallen in het openbaar verkocht door een bevoegde notaris waarbij eerst de achterstallige canonschuld aan de eigenaars van de grond wordt betaald, vervolgens de hypothecaire schuldeiser en het eventuele saldo betaald wordt aan de erfpachter onder aftrek van alle kosten, schade en nalatigheidsrente, zonder evenwel afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van de hypotheekwet.*

**F. Invordering**

*Alle kosten van invordering en uitwinning bij wanbetaling van canon, taksen en interesten zijn voor rekening van de erfpachtnemer. Per afzonderlijke handeling die de erfpachtgever hiervoor moet stellen mag hij een vast bedrag van 50,00 EUR aan kosten aanrekenen.*

**G. Aanzuivering canons**

*Erfpachtrecht is een zakelijk recht. Alle achterstallige canonschuld en belastingen en/of interesten gaan over op de nieuwe erfpachtnemer in geval van overdracht van het zakelijk recht. Wanneer het erfpachtrecht in handen van een nieuwe verkrijger is gekomen, zal deze verplicht zijn de achterstallige canonschuld, belastingen en interesten wegens te late betaling van zijn rechtsvoorganger(s) te voldoen aan de erfpachtgever.*

**H. Nalatigheidsrente**

*Elke niet-tijdig betaalde canon verhoogt automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling met de wettelijke of gerechtelijke nalatigheidsrente.*

**Artikel 6 – Vrijwaring**

*De erfpachtnemer neemt de grondaandelen in erfpacht in de staat waarin ze zich thans bevinden, zonder waarborg naar grootte, zelfs indien het verschil groter mocht zijn dan één/twintigste (1/20<sup>e</sup>), noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond met alle actieve of passieve erfdiensbaarheden, zichtbare of onzichtbare, voortdurende of niet-voortdurende, voor- en nadelige, en met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken.*

#### **Artikel 7 – herstellingen en onderhoud**

*De erfpachtnemer neemt de grondaandelen in de staat waarin ze zich thans bevinden en die hij kent. Hij zal in geen geval, op geen enkel ogenblik, een vergoeding van welke aard ook kunnen eigen van de erfpachtgever.*

*Hij zal de grondaandelen met inbegrip van de rees bestaande gebouwen onderhouden, en zal alle herstellingen, zowel grove herstellingen als onderhoudswerken, uitvoeren en dragen, zelfs indien deze te wijten zijn aan toeval of overmacht.*

*De erfpachtnemer is gehouden het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling over te dragen op het einde van onderhavig contract. Hiertoe wordt uitdrukkelijk verwezen naar de clausules hieromtrent opgenomen in de statuten.*

*De erfpachtgever heeft steeds toegang tot de constructies teneinde de naleving van de erfpachtvoorwaarden en de veiligheid te kunnen nagaan.*

#### **Artikel 8 – Genot**

*De erfpachtnemer beschikt over het volle genot van de grondaandelen. Hij oefent alle rechten uit die verbonden zijn met het erf, onder voorbehoud van de voorwaarden voorzien bij onderhavig contract, en de bepalingen opgenomen in deze akte, maar hij mag niets doen dat de waarde van de grondaandelen vermindert.*

#### **Artikel 9 – hypotheek**

*De erfpachtnemer mag zijn erfpachtrecht niet in hypotheek geven dan na schriftelijk akkoord van de erfpachtgever, met uitzondering van de opgerichte bouwwerken voor de ganse duur van de erfpachtovereenkomst. De erfpachtnemer verklaart hierbij uitdrukkelijk onherroepelijke volmacht te verlenen aan de grondeigenaar, die aanvaardt, teneinde ingeval van niet-uitbetaling van al of van een gedeelte van de erfpachtvergoedingen (canons) op de vervalddag, het erfpachtrecht met betrekking tot voorschreven goed, voorwerp van deze overeenkomst, en de ingevolge deze erfpacht op te richten constructies, met hypotheek te bezwaren ten voordele van de grondeigenaar tot zekerheid van:*

*a) de onbetaalde en de nog te vervallen pachtvergoedingen, forfaitair vastgesteld op maximum dertig procent (30%) van de venale waarde;*

*b) drie (3) jaar interest aan twaalf procent (12%) waarvoor de wet de rang bewaart; Deze volmacht houdt tevens in dat de volmachtdrager bij de akte van hypotheekstelling, solidariteit en ondeelbaarheid kan bedingen alsmede verzaken aan het voordeel van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, verder zal hij alle nodige akten en stukken ter realisatie van de hypotheekinschrijving mogen tekenen, keuze van woonst doen, de mogelijkheid van substitutie bezitten en in het algemeen alles mogen doen wat nodig of nuttig is of zal zijn tot uitvoering van deze hypotheekstelling.*

*De eventueel genomen hypothecaire inschrijvingen zullen doorgehaald worden op kosten van de erfpachtnemer na integrale betaling van de achterstallig erfpachtvergoedingen, de op dat ogenblik nog niet betaalde constructiewaarde, te vermeerderen met de belasting op de toegevoegde waarde, met alle interesten, vergoedingen en welk danige aanhorigheden.*

#### **Artikel 10 – overdracht – conventioneel recht van voorkoop**

*Het is de erfpachtnemer toegestaan het gevestigd recht van erfpacht over te dragen. Hij is ertoe gehouden de grondeigenaar ervan in te lichten bij ter post aangetekende brief, ten minste één (1) maand vóór de datum voorzien voor het verlijden van de overdrachtsakte.*

*De erfpachtgever heeft een conventioneel voorkeurecht conform de landpacht indien de erfpachtnemer zijn onroerend goed of recht overdraagt aan een derde, zijnde een niet verwante van de familie (4<sup>de</sup> graad), of moeder-, dochter- of zustervennootschappen.*

*De erfpachtnemer en zijn rechtsopvolgers dienen telkens bij overdracht het voorkeurecht op hun opstellen aan de erfpachtgever aan te bieden.*

#### **Artikel 11 – belastingen**

*De onroerende voorheffing alsmede alle lasten en belastingen die de grondaandelen of de privatieve kavel bezwaren of in de toekomst zouden kunnen bezwaren zijn ten laste van de erfpachtnemer te rekenen vanaf de inwerkingtreding van onderhavig contract. Indien er in de toekomst door de overheid nieuwe belastingen, vermogensbelastingen of BTW worden geheven, zijn deze ten laste van de erfpachtnemer.*

#### **Artikel 12 – risico's en verzekeringen**

*De erfpachtnemer draagt alle risico's met betrekking tot de grondaandelen en de gebouwen, meer bepaald van brand, explosie, waterschade, of natuurrampen.*

*De erfpachtnemer verbindt er zich toe alle gebouwen die het voorwerp uitmaken van onderhavig contract, te verzekeren tegen brand, explosie, bliksem, storm, waterschade en natuurrampen, en de verzekering te handhaven tijdens de ganse duur van het contract. Hij verbindt er zich toe aan de erfpachtgever, op eerste verzoek, het bewijs van ondertekening van de polis en van premiebetaling voor te leggen.*

*In het geval de gehele of gedeeltelijke vernietiging van het goed, verbindt de erfpachtnemer zich ertoe de op grond van de polis uit te keren schadevergoeding bij voorrang te besteden aan de heropbouw of het herstel van de constructies of inrichtingen.*

*In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het goed door brand en bij gebreke aan herstel door de vereniging van mede)eigenaars, heeft de erfpachtnemer de keuze om de erfpachtovereenkomst verder te zetten of deze stop te zetten mits betaling van een verbrekingsvergoeding van vijf jaar canon (zijnde de laatst aangerekende canon vóór de vernietiging van het goed).*

#### **Artikel 13 – hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

*De verplichtingen aangegaan door de erfpachtnemer zullen hoofdelijk en ondeelbaar zijn tussen zijn erfgenamen en andere rechthebbenden, onder welke titel ook.*

#### **Artikel 14 – onteigening**

*Ingeval an onteigening, verbindt elke partij zich ertoe de andere partij op de hoogte te houden van de stappen ondernomen door de overheid en van de door haar aangespannen juridische procedures.*

*De erfpachtgever en erfpachtnemer zullen hun respectievelijke rechten laten gelden, elkeen rechtstreeks ten aanzien van de onteigende overheid, zonder tussenkomst van medecontractant.*

*De erfpachtgever zal ervoor zorgen dat de erfpachtnemer bij de zaak betrokken wordt in het kader van de procedure van onteigening.*

#### **Artikel 15 – kosten**

*Alle kosten, rechten en erelonen, meer de belasting over de toegevoegde waarde, die voortvloeien uit deze erfpachtovereenkomst, zijn ten laste van de erfpachtnemer.*

#### **Artikel 16 – buitenlandse erfpachtnemers**

*De buitenlandse erfpachtnemers dienen keuze van woonplaats te doen in België en die keuze dient te worden bekendgemaakt per aangetekend schrijven.*

*De grondeigenaar kan alle kennisgevingen en aanzeggingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.*

**Artikel 17 – begunstigde van een hypotheek**

*De hypotheekhouder heeft er alle belang bij dat hij op de hoogte wordt gesteld als de erfpachtgever voornemens is de erfpacht te beëindigen wegens wanbetaling.*

*De erfpachtgever verplicht er zich toe de hypotheekhouder tijdig per aangetekend schrijven in kennis te stellen van haar voornemen om de erfpacht te beëindigen met kennisgeving van de achterstallige canonschuld.*

*De hypotheekhouder heeft negentig (90) dagen de keuze om zelf de achterstallige canonschuld aan te zuiveren ten einde de opstallen uit ter hand te kunnen verkopen of de openbare verkoping van de opstallen af te wachten waarbij de hypotheekhouder opnieuw de keuze heeft om de achterstallige canonschuld door de notaris aan de erfpachtgever te laten uitbetalen van de opbrengst van de openbare verkoping dan wel de achterstallige canonschuld in de notariële verkoopvoorwaarden van de openbare verkoping als last op te leggen aan de nieuwe kopers.*

**Artikel 18 – tegenstelbaarheid**

*De bepalingen van de bijzondere voorwaarden met betrekking tot de erfpacht kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door de houders van een zakelijk of persoonlijk recht op het hotelgebouw in mede-eigendom en aan de houders van een zakelijk of persoonlijk recht op hetzelfde hotelgebouw.”*

**ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE OVERDRACHT**

Deze overdracht wordt overeengekomen onder de gewone voorwaarden van recht inzake overdracht, voor zover er hieronder niet van wordt afgeweken, en bovendien onder de volgende voorwaarden:

**1.** De goederen worden overgedragen voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek, hypothecair mandaat, ontbindende vordering en recht van gebruikspand.

**2.** De overdragers verklaren dat er tot op heden met betrekking tot voorschreven goed geen geschillen bestaan met om het even wie.

**3.** De goederen worden overgedragen in de toestand waarin ze zich thans bevinden. De overnemers verklaren de goederen aan een grondig onderzoek te hebben kunnen onderwerpen.

De overdragers zijn niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die de overnemers zelf hebben kunnen vaststellen. Die zichtbare gebreken worden geacht te zijn gekend door de overnemers.

Bovendien verklaren de overnemers de goederen te aanvaarden zonder enige garantie voor verborgen gebreken die de goederen zouden kunnen aantasten en die de overdragers niet kenden.

**4.** Het onroerend goed zal overgedragen worden **zonder waarborg van maat of oppervlakte**. De kadastrale maat heeft een louter informatieve waarde. Het goed werd niet opgemeten.

Partijen verklaren te aanvaarden dat elk verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte of maat, al overtrof het één/twintigste, in het voor- of het nadeel van de overnemer zal zijn, zonder dat partijen, overnemer noch overdrager, aanspraak zal kunnen maken op vergoeding of op nietigverklaring van deze overeenkomst.

**5.** Zo ook zal het goed overgedragen worden met alle gekende en ongekende, wettelijke en conventionele, zichtbare en onzichtbare **erfdienstbaarheden** die het goed zouden bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de overnemer zich op eigen risico te beroepen op de actieve en zich te verzetten tegen de passieve erfdienstbaarheden, zo er zouden bestaan.

De overdrager verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd noch verkregen en geen kennis heeft van andere erfdienstbaarheden dan diegene die in de akte houdende de statuten van het gebouw zijn aangehaald.

**6.** Ook zal het goed overgedragen worden **zonder waarborg van gemeenschap of niet van muren en afsluitingen**. De overdrager verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemene recht inzake de gemeenschap van de muren en afsluitingen die het goed begrenzen.

**7.** Alle **kosten, rechten en erelonen** van de akte, evenals de bijkomende kosten van de overdracht, zijn ten laste van de overnemer.

De kosten die betrekking hebben op de **leveringsplicht** van de overdrager (art. 1608 Burgerlijk Wetboek), zijn ten laste van de overdrager.

**8.** De partijen, ervan in kennis gebracht dat zij ieder het recht hebben hun eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten, hebben voor het opstellen van de notariële akte als notarissen aangesteld:

- **voor de overdragers: Van Haeren & Van Durme Notarissen te Turnhout;**
- **voor de overnemers: notaris # te #.**

De partijen verbinden zich voor notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de notariële akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris(sen), uiterlijk op binnen de #5 maanden na heden.

**9.** In geval van niet-nakoming door een partij aan één van haar verbintenissen stelt de andere partij haar per aangetekend schrijven in gebreke om binnen een termijn van 14 kalenderdagen te remediëren aan haar tekortkoming. Indien de in gebreke gebleven partij geen gunstig gevolg geeft aan de ingebrekestelling, heeft de andere partij het recht om van de rechter een bevel tot **gedwongen uitvoering** te vorderen van de niet uitgevoerde verbintenis, onverminderd vergoeding van de geleden schade, **of** om de **ontbinding van de koop** te eisen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de in gebreke blijvende partij in dat geval aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op tien procent (10%) van de hiervoor vermelde prijs tegen dewelke voorschreven goederen zouden worden aangekocht. Indien de overdragers aldus op deze schadevergoeding aanspraak maken, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat de door de overnemers gestelde waarborg/voorschot bij voorrang bestemd wordt ter voldoening van deze schadevergoeding en dan ook aan de overdragers toekomt, in voorkomend geval beperkt tot het bedrag van die schadevergoeding. Indien de overnemers zich op dit uitdrukkelijk ontbindend beding beroepen, wordt de gestelde waarborg/voorschot hen op eerste verzoek teruggestort.

In geval van een ernstige tekortkoming, zoals bijvoorbeeld de niet medewerking aan het verlijden van de authentieke akte, de niet-betaling van de waarborg/het voorschot of van de koopprijs door de overnemer binnen de bedongen termijn, of het niet meedelen van stukken of informatie door de overdrager, kan de benadeelde partij bovendien verkiezen om de koop zelf, zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter, **buitengerechtelijk te ontbinden** mits een schriftelijke kennisgeving van de ontbindingsbeslissing te richten tot de tegenpartij.

Deze schriftelijke kennisgeving, die aangetekend verzonden wordt aan de tekortkomende partij, verwijst naar dit ontbindend beding en preciseert in haar motivering op welke niet-nakoming(en) de ontbinding is gesteund.

De keuze voor de ontbinding van de koop doet geen afbreuk aan het recht op een eventuele aanvullende schadevergoeding in hoofde van de benadeelde partij.

### **EIGENDOM – GENOT – GEBRUIK:**

#### **Eigendomsoverdracht – risico:**

Alle rechten van eigendom van de overdragers (te weten: het erfpachtrecht) op de goederen komen aan de overnemers toe vanaf de notariële akte.

Ook het risico van beschadiging of vernietiging ten gevolge van overmacht of door de daad van derden waarvoor de overdragers niet dienen in te staan gaat op de overnemers over vanaf de ondertekening van de notariële akte, of eerder indien de overnemers eerder in het bezit zijn getreden of in gebreke werden gesteld om de akte te verlijden.

#### **Genot en gebruik:**

De overnemer zal eigenaar zijn van het overgedragen goed te rekenen vanaf de notariële akte en zal er ook vanaf dat moment het genot van hebben, volgens de voorwaarden opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Partijen kunnen voorafgaandelijk de notariële akte (op de dag zelf of daags voordien) afspreken voor plaatsbezoek om de staat van het onroerend goed te controleren en na te gaan of het goed kan worden geleverd zoals tussen partijen afgesproken.

#### **Nutsvoorzieningen:**

De overnemer zal, ofwel de contracten van levering van gas, elektriciteit, water en alle openbare nutsvoorzieningen moeten overnemen en het verbruik ervan, alsook de huur van de toestellen en meters, vanaf de notariële akte te zijnen laste nemen, ofwel, voor zoveel als mogelijk, nieuwe contracten afsluiten met een door hem aangestelde maatschappij, ter volledige bevrijding van de overdrager. De leidingen en meters die aan de openbare nutsmaatschappijen toebehoren zijn niet in deze overdracht begrepen.

#### **Belastingen:**

De *onroerende voorheffing en alle belastingen en taksen* op het goed, inclusief eventuele verhaalbelastingen, zullen door de overnemer betaald worden vanaf het

ogenblik dat de overnemer het genot, door het innen van de huur, een bewoningsvergoeding of het vrij gebruik bekomt.

Voormelde verdeling van belastingen geldt evenwel niet voor de belastingen waarvoor de uiteindelijke overnemer, gezien zijn persoonlijke situatie, vanaf het volgend heffings- of aanslagjaar een vrijstelling (dus niet enkel vermindering) kan bekomen (zoals bijvoorbeeld de heffing op onbebouwde percelen, belasting op tweede verblijven of de heffing omwille van leegstand). Dergelijke belastingen zullen voor het aanslagjaar waarin de akte wordt verleden volledig ten laste blijven van de kandidaat-overdrager en pas vanaf het daarop volgend aanslagjaar ten laste zijn van de uiteindelijke overnemer.

De overdrager verklaart dat er *geen verhaalbelastingen* verschuldigd zijn.

De instrumenterende notaris wordt gemachtigd om bij het verlijden van de akte het pro rata van de onroerende voorheffing verschuldigd door de overnemer te ramen volgens het berekeningsprogramma ter beschikking gesteld door de KFBN indien het nog niet werd ingekohierd, en de overnemer zal het door hem verschuldigde pro rata bij het verlijden van de akte, desgevallend op forfaitaire basis berekend zoals gezegd, vergoeden aan de overdrager, die ten aanzien van de fiscus instaan voor de betaling voor het volledige jaar.

### **Verzekering:**

De overdragers verklaren dat de goederen verzekerd zijn.

De overnemers erkennen op de hoogte te zijn van de voorwaarden van de verzekeringspolis, en zij zullen deze verzekering volledig aanhouden tot aan de notariële akte.

De overnemers zullen vanaf dan het nodige moeten doen om de goederen te verzekeren, indien zij verzekerd wensen te zijn, onverminderd de blokpolis waarvan hierna sprake.

Overeenkomstig de wet vervalt de huidige polis van de overdragers van rechtswege drie maanden na het verlijden van de akte, tenzij de vervaldag vroeger valt.

### **Verbod tot domiciliëring**

Comparanten zetten uitdrukkelijk uiteen dat het voorschreven complex een hotelsite is en geen gebouw voor woningbouw. De hotelsite werd evenwel onder de wet van mede-eigendom geplaatst.

Het complex is een hotel waar het volgens de sectorale wetgeving verboden is om zich te domiciliëren. Er mag noch vast noch permanent gewoon worden. Het niet respecteren van dit verbod door de overnemer maakt een grove wanprestatie uit.

### **APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM:**

#### **1. Statuten van het gebouw**

De statuten van het gebouw, omvattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom, alsmede - en voor zover aanwezig - het reglement van inwendige orde, werden verleden voor notaris Daniel Meert te Erpe op 10 maart 1998, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Verviers op 20 maart daarna, boek 9174 nummer 3. Voormelde basisakte is gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Peter de Baets te Koksijde op 22 april 2015, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Verviers op # onder #.



De overnemer erkent kennis te hebben van de statuten, haar eventuele wijzigingen, aanvullingen en bijlagen, en het reglement van orde, om er een kopie van ontvangen te hebben.

De overnemer wordt van rechtswege in de plaats gesteld in alle rechten en plichten, die voortvloeien uit deze documenten en uit de besluiten van de bevoegde organen van mede-eigendom. De overnemer zal zich hieraan onderwerpen en de naleving ervan opleggen aan zijn erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden, alsook zijn huurders.

## **2. Vereniging der mede-eigenaars**

De overnemer zal ingevolge onderhavige overdracht van rechtswege lid worden van de verenigingen van mede-eigenaars.

De verenigingen van mede-eigenaars van het hotelcomplex, en residentie Alfa Balmoral, zijn ingeschreven in het rechtspersonenregister onder de nummers 0552.518.631 en 0818.778.681 en hebben hun zetel in het gebouw.

## **3. Syndicus**

In het vooruitzicht van deze overdracht werd de **syndicus** van het gebouw, te weten Axius te De Haan, verzocht de inlichtingen en documenten voorgeschreven door artikel 3.94 § 1 Burgerlijk Wetboek mee te delen.

De overnemer erkent deze inlichtingen en documenten te hebben ontvangen.

De instrumenterende notaris zal de syndicus verzoeken, met het oog op het verlijden van de authentieke akte, de inlichtingen en documenten voorgeschreven door artikel 3.94 § 2 Burgerlijk Wetboek mee te delen.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de 30 dagen na het verzoek van de instrumenterende notaris zal de overnemer hiervan in kennis gesteld worden bij de akte.

De kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94 §§ 1 en 2 Burgerlijk Wetboek te verstrekken informatie worden gedragen door de overdrager zoals bepaald door de wet.

## **4. Werkkapitaal**

De overdrager is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het **werkkapitaal** dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke de overnemer gebruik heeft kunnen maken van de gemeenschappelijke gedeelten; partijen verklaren onderling de afrekening te zullen opstellen bij het verlijden der notariële akte.

## **5. Reservekapitaal**

De overdrager verklaart dat er thans **geen reservekapitaal** verbonden is aan het overgedragen goed.

## **6. Gemeenschappelijke uitgaven en kosten**

**Gewone lasten** worden gedragen door de overnemer vanaf de dag waarop hij gebruik heeft kunnen maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

De **buitengewone uitgaven** waartoe beslist werd door de algemene vergadering :

- *Vóór de datum van ondertekening* van onderhavige koop-verkoopovereenkomst, vallen ten laste van de overdrager, behalve indien ze na het verlijden van de akte opeisbaar worden. In dat laatste geval vallen ze ten laste van de uiteindelijke overnemer. zelfs indien ze pas na deze datum opeisbaar worden.

- *Na de datum van ondertekening* van onderhavige koop-verkoopovereenkomst *maar vóór de datum waarop de authentieke akte wordt verleden* vallen ten laste van de overnemer op voorwaarde dat hij de agenda en een volmacht heeft gekregen om deel te nemen aan de algemene vergadering die tijdens deze periode wordt gehouden. Indien de overdrager deze volmacht niet heeft verleend, moet hij de buitengewone lasten dragen, zelfs indien ze niet opeisbaar zijn.

De overdrager verbindt er zich toe de overnemer te verwittigen van algemene vergaderingen die zouden plaatsvinden in die periode en verleent hem hierbij **volmacht** om eraan deel te nemen en te stemmen in zijn plaats.

In ieder geval :

- zal de overdrager aan de mede-eigendom alle provisies moeten betalen die voor de ondertekening van de authentieke akte gevraagd worden, zelfs als ze het reservekapitaal betreffen.

- zal de overnemer daarentegen de kosten dragen van werken waartoe de syndicus tijdens deze periode beslist heeft.

- *Na de datum van ondertekening van de authentieke akte*, vallen ten laste van de overnemer.

De overdrager verklaart dat:

- hij steeds tijdig zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten of een provisie hiervoor heeft betaald en er dienaangaande geen achterstallen zijn;

- de maandelijkse provisie bedraagt 0,00 euro;

- geen oproepen tot kapitaalbreng voorhanden zijn met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten en dat de algemene vergadering geen beslissingen heeft genomen over andere werken dan onderhoudswerken;

- er geen gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom hangende zijn.

## **7. Verzekeringen**

De overdrager verklaart dat het goed gedekt is door een **collectieve verzekeringspolis (blokpolis)**, dewelke de overnemer zal moeten verderzetten zonder recht van verbreking in zijner hoofde.

De verzekeringspremies en bijdragen zijn ten laste van de overnemer vanaf de ingenottreding.

## **BIJZONDERE VOORWAARDE VAN DE OVERDRACHT**

Elke grove wanprestatie kan aanleiding geven tot verdriedubbeling van de canon, automatisch en van rechtswege, voor de periode waarop ze betrekking heeft.

In geval de grove wanprestatie blijft duren zal de grondeigenaar het recht hebben in geval van niet betaling van de canon, in geval van het niet naleven van de

erfpachtverplichtingen en in geval van faillissement of kennelijk onvermogen van de overnemer een notaris aan te duiden die de hotelkamer van de eigenaar, al dan niet openbaar kan overdragen, en in geval van verwaarlozing de kosteloze ter beschikkingstelling in de oorspronkelijke toestand van de grond te kunnen laten uitvoeren.

## **ADMINISTRATIEVE TOESTAND**

### **Bodemtoestand**

Het eensluitend verklaard uittreksel van de databank ondergrond van 27 december 2024 (d.i. minder dan een jaar oud te rekenen vanaf heden), vermeldt hetgeen volgt:

*“Is de zone die in onderstaand plan is aangegeven :*

*- opgenomen in de inventaris van procedures voor het beheer van bodemverontreiniging en/of de inventaris van risicovolle activiteiten en installaties voor de bodem (Art. 12 §2, 3)? **Neen***

*- Betreft het informatie van strikt indicatieve aard (Art. 12 §4)? **Ja***

***Voor dit perceel gelden geen verplichtingen in het kader van het bodemdecreet.”***

De overdrager verklaart:

- dat hij de overnemer op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van elk eensluitend verklaard uittreksel voor het sluiten van de overdracht;
- dat hij geen extra informatie heeft die de inhoud van elk eensluitend verklaard uittreksel zou kunnen veranderen, zonder dat hij daarvoor voorafgaand onderzoek moet doen;
- dat voor zover hij weet er geen activiteiten op het overgedragen goed zijn uitgevoerd die de bodem zouden kunnen verontreinigen of die niet overeenkomen met de bestemming van het goed;
- dat hij niet op de hoogte is dat er op het overgedragen goed activiteiten werden of worden uitgevoerd of installaties staan of stonden die voorkomen op de [lijst met activiteiten en installaties](#) die een risico op vervuiling inhouden voor de bodem;
- dat hij niet door de overheid is ingelicht dat hij een bodemanalyse of een [bodemsanering](#) moet uitvoeren.

De overnemer verklaart dat de overdrager hem geïnformeerd heeft over de inhoud van elk eensluitend verklaard uittreksel.

De overdrager bevestigt, zo nodig, dat hij **geen verplichtinghouder** is in de zin van artikel 2,39° van het Decreet van 1 maart 2018 betreffende bodembeheer en bodemsanering – hierna “Waals bodemdecreet” –, dit wil zeggen verantwoordelijk voor een of meer verplichtingen opgesomd in artikel 19, eerste lid van voornoemd decreet.

De overnemer verklaart dat hij voor het overgedragen goed de volgende bestemming heeft: residentieel. Partijen zien af van de mogelijkheid om de bestemming die de overnemer aan het overgedragen goed wil geven, in de overeenkomst vast te leggen.

Dat betekent dat ze van de bestemming geen essentiële voorwaarde van de overdracht willen maken. Ze komen overeen om verder de overdrachtvoorwaarden toe te passen, zoals die hieronder staan.

Verplichtingen tot bodemanalyse of bodemsanering

Partijen verklaren dat ze niet vrijwillig de verplichtingen tot bodemanalyse of bodemsanering op zich nemen.

### **CertIBEau**

De overdrager verklaart:

- dat het goed vóór 1 juni 2021 aangesloten werd op de openbare waterdistributie
- dat hij geen [CertIBEau](#)-certificaat heeft aangevraagd en
- dat het overgedragen goed naar zijn weten geen voorwerp heeft uitgemaakt van een CertIBEau-certificaat.

De ondertekenaars worden ervan op de hoogte gebracht dat een CertIBEau-certificaat niet verplicht is.

### **Ruimtelijke Ordening:**

De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, voor het goed volgende bepalingen gelden op het vlak van de ruimtelijke ordening, hetgeen door de stedelijke vastgoedinformatie van 18 juli 2024 wordt bevestigd:

*“Le bien en cause:*

*1. est situé au plan de secteur de VERVIER-EUPEN adopté par Arrêté du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en : zone d'habitat ;*

*(...)*

*15. Est situé dans le périmètre du bien « Les Grandes Villes d'Eaux d'Europe » inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO ;*

*(...)*

*16. est repris pastillé à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (I.P.I.C.) (article 192 Code Wallon du Patrimoine : fiche n°63072-INV-0298-01 ;*

*(...)*

*26. est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme (GRU) reprenant les prescriptions suivantes : règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (PMR) – Articles 414 à 415/416 du Guide régional d'urbanisme, règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité – Articles 431 à 442 du Guide régional d'urbanisme ;*

*(...)*

*28. est soumis à l'application du guide communal d'urbanisme en matière d'enseignes, de dispositifs de publicité, d'autres modes d'affichage ou de publicité, en matière d'aménagement de terrasses ho.re.ca. et de façades commerciales et de services, adopté par décision du Conseil communal du 14 novembre 2008, approuvée*

*par arrêté ministériel du 9 mars 2009 (M.B. du 13 mai 2009) et entré en vigueur le 29 mai 2009 ;*

*...°*

*32. est situé, au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols et conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2018 (M.B. du 29 mars 2019) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 (<https://sol.environnement.wallonie.be/bdes.html>): en zone « bleu lavande » (Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art. 12, §4 du Décret) ;*

*33. se rapporte à un bien immobilier visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;*

*(...)*

*36. est situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vestre (P.A.S.H., cfr <http://www.spqe.be>), en zone d'assainissement : collectif -> le bâtiment est raccordé par la route de Balmoral, autonome : périmètre reconnu, (pour autre partie) ;*

*Dans le cas de l'existence d'un réseau d'égout public (eaux usées) sur le domaine public le plus proche de la propriété, l'obligation suivante est d'application :*

*Si le bâtiment n'est pas raccordé au réseau d'égoutage public, directement ou indirectement via un réseau d'ordre privé, le nouveau propriétaire doit introduire une demande de raccordement à la commune. Le nouveau propriétaire réalisera ou fera réaliser ce travail de raccordement au plus vite, et dans tous les cas, dans le courant de l'année suivant la date d'achat du bâtiment.*

*37. est situé, au sens de l'Arrêté ministériel du 13 décembre 2001 relatif à l'établissement des zones de prévention rapprochée et éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de l'Administration communale de SPA, de la Sa SPA MONOPOLE et de la Sa EXIRUS, sis sur le territoire des communes de Spa, de Theux, de Jalhay et de Stoumont, en zone : de surveillance (zone III) ;*

*(...)*

*44. bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;*

*45. est situé le long d'une voirie régionale (N629 et N685) gérée par Infrastructures — Département du Réseau de Liège - Direction des Routes de Verviers (Rue )(havée n° 62 à 4800 VERVIERS). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;*

*(...)*

*47. n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;*

*50. a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :*

- Permis d'urbanisme délivré, en date du 4 septembre 1997, en vue de la transformation d'un hôtel en immeuble,*
- Permis d'urbanisme délivré, en date en vue de la construction d'un bâtiment et d'une du 23 avril 1998, piscine,*
- Permis d'urbanisme délivré, en date du 19 décembre 2002, en vue de la construction de 2 vérandas ;*

- *Permis d'urbanisme délivré, en date du mars 2012, en vue de la construction d'une annexe légère en bois non destinée à l'habitation,*
- *Refus de permis d'urbanisme, en date du 5 novembre 2015, en vue de l'extension de 75 chambres de l'Hôtel Radisson Blu Balmoral*
- *Permis d'urbanisme délivré, en date du 8 mars 2018, en vue de l'extension de 70 chambres de l'Hôtel Radisson Blu Balmoral ;*
- (...)*
- 53. *n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme de constructions groupées délivré après le 1er janvier 1977 ;*
- (...)*
- 55. *n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;*
- (...)*
- 57. *n'a fait l'objet d'aucun certificat/procès-verbal de réunions de patrimoine ;*
- (...)*
- 59. *n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;*
- (...)*
- 62. *a fait l'objet du (des) permis d'exploiter suivant(s) :*
  - *Permis d'exploiter de classel délivré, en date du 07/01/2000 et ayant échéance le 07/01/2030, en vue d'un complexe hôtelier,*
- 63. *n'a fait l'objet d'aucun permis unique ;*
- (...)*
- 65. *n'a fait l'objet d'aucun permis intégré ;*
- (...)*
- 67. *n'a fait l'objet d'aucun permis de location ; ->Données non vérifiables actuellement*
- (...)*
- 71. *conformément à l'article D.IV.99 4° du CoDT, nous vous informons que le ou les cédants n'ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7° ; Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. **Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information, précise à ce sujet. »***

De overdrager verklaart dat hij geen enkele verbintenis aangaat wat betreft de mogelijkheid om op het goed handelingen en werken te verrichten of in stand te houden zoals bedoeld in artikel 84, §1 en desgevallend artikel 84, §2, lid 1 van de Code Wallon.

De overdrager verklaart:

- dat het goed geen enkele inbreuk vertoont op de normen die van toepassing zijn op het vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- dat hij op het desbetreffende goed nooit enig bouwwerk of constructie heeft opgericht zonder de nodige vergunningen en dat hij het gebouw niet onrechtmatig heeft gewijzigd noch de bestemming ervan heeft veranderd zonder de noodzakelijke vergunningen. Hij verklaart tevens dat hij gedurende de laatste tien jaar geen bouwvergunning heeft verkregen die thans is vervallen;
- dat hem geen enkele overtreding inzake stedenbouw werd bekendgemaakt of zelfs mondeling meegedeeld;

- dat voor zover het overgedragen goed voorwerp uitmaakte van een verkavelings-, bouw- of stedenbouwkundige vergunning de hieraan verbonden lasten correct werden uitgevoerd.

Er wordt bovendien aan herinnerd dat:

- geen van de handelingen en werken bedoeld in artikel 84, §1 en desgevallend deze bedoeld in artikel 84, §2, lid 1 mogen worden uitgevoerd op het goed zolang de stedenbouwkundige vergunning niet verkregen werd;
- er regels bestaan inzake het verval van de stedenbouwkundige vergunningen;
- het bestaan van een stedenbouwkundig attest niet vrijstelt van de aanvraag en het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

#### **Postinterventiedossier:**

Overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 op de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, verklaart de overdrager dat hij **niet** op de hoogte is van werken aan het onroerend goed die een postinterventiedossier vereis(t)en.

#### **Keuring elektrische installaties:**

De overdrager verklaart dat het voorwerp van deze overdracht geen wooneenheid is in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981. Bijgevolg dient geen keuringsattest van de elektrische installaties aan de overnemer overhandigd te worden.

#### **Energieprestaties:**

De overdrager verklaart dat onderhavige overdracht geen overdracht of verhuur betreft en het bijgevolg niet vereist is om in dit kader een energieprestatiecertificaat voor te leggen.

#### **Overstromingsgebied:**

De notaris verklaart dat het overgedragen goed niet ligt in een zone dat door de cartografie op de website Géoportail Wallonië wordt afgebakend als een zone met een overstromingsrisico door het buiten de oevers treden van waterlopen of het afvloeien van regenwater.

#### **Voorkeur- en voorkeurrechten – rechten van wederinkoop:**

De overdrager verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkeurrecht is bezwaard en verklaart in het algemeen geen kennis te hebben van enig voorkeurrecht, ter uitzondering van het voorkeurrecht ten voordele van de erfpachtgever-grondeigenaar ingevolge akte verleden voor notaris Liselotte DE KOCK te Koksijde .

#### **PREMIES – UITKERINGEN – TOEKENNINGSVOORWAARDEN:**

De onderhavige overeenkomst kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies, en dit voor beide partijen.

#### **BEKWAAMHEID**

De partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze overeenkomst vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals faillissement, gerechtelijke reorganisatie, collectieve schuldenregeling of (voorlopig) bewind.

#### **VERZEKERING IN GEVAL VAN OVERLIJDEN VAN DE KANDIDAAT-OVERNEMER**

De overnemer(s) erken/ erkennen dat de notaris die de overeenkomst heeft opgesteld en die zijn stempel draagt, hem/haar op de hoogte heeft gebracht van de ongevallenverzekering die diezelfde notaris onderschreven heeft bij CV Verzekeringen van het Notariaat en waarvan de hoofdkenmerken hierna weergegeven worden:

- de verzekering is kosteloos voor de overnemer(s);
- verzekerd risico: overlijden door ongeval;
- verzekerde personen: overnemer(s) natuurlijke perso(o)n(en);
- schadegeval: het overlijden door ongeval van één of meerdere overnemer(s);
- bedrag van de waarborg: het aandeel van de overleden overnemer(s) in de koopprijs, verminderd met de sommen die reeds betaald werden vóór het overlijden, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht doch met uitsluiting van eventuele bijkomende rechten en boeten en eventuele conventionele of moratoire intresten, met een absoluut maximum van 250.000,00 EUR per schadegeval;
- algemene beperking: 250.000,00 EUR per gebeurtenis die aanleiding geeft tot de waarborg, ongeacht het aantal afgesloten overeenkomsten en ongeacht het aantal overnemers;
- duur van de waarborg: vanaf het ondertekenen van de koop-verkoopovereenkomst tot aan het ondertekenen van de authentieke akte, gedurende een periode van maximum vier maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde die daarin werden opgenomen. De periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden is beperkt tot maximum zes maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
- de koop-verkoopovereenkomst dient gedateerd te zijn. De niet-elektronische overeenkomst dient door de overnemers te zijn ondertekend in de aanwezigheid van de notaris of van één van zijn/haar medewerkers. De elektronische overeenkomst dient door de overnemers ondertekend te worden nadat de te ondertekenen overeenkomst besproken werd met de notaris of één van zijn/haar medewerkers.

De algemene voorwaarden en het IPID aangaande deze ongevallenverzekering zijn beschikbaar bij de notaris die onderhavige overeenkomst opgesteld heeft.

**De overnemer(s) verklaart / verklaren op de hoogte te zijn dat deze verzekering niet van toepassing is op onderhavige overeenkomst.**

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen worden afhankelijk gemaakt van de tijdige realisatie van de hierna vermelde opschortende voorwaarden. Behoudens hierna vermeld specifiek andersluidend beding, zijn partijen elkaar, bij



niet tijdige realisatie van deze opschortende voorwaarden, niets verschuldigd. Enkel de partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen, of kan, voor zover dit de rechtsgeldigheid van de overdracht niet in het gedrang brengt, eraan verzaken.

**Opschortende voorwaarden die geacht worden te zijn overeengekomen in voordeel van beide partijen:**

a) Overdracht voor vrij en onbelast:

Het verkrijgen, indien van toepassing, binnen de termijn voorzien voor de ondertekening van de authentieke akte, vanwege de eventuele schuldeisers van de overdragers van de toezegging dat de goederen kunnen worden overgedragen voor vrij en onbelast van om het even welke bezwarende in- of overschrijving of kantmelding, en van de zekerheid dat aan de door die schuldeisers gestelde voorwaarden kan worden voldaan. De kosten die hiermee verband houden vallen ten laste van de overdragers.

b) Voorkooprechten:

Het bekomen, indien de voorschreven goederen het voorwerp zouden uitmaken van enig voorkooprecht, ten laatste binnen de termijn voorzien voor de ondertekening van de authentieke overdrachtakte, van de zekerheid dat de begunstigten van dit recht hun voorkooprecht niet uitoefenen. Partijen geven volmacht aan de instrumenterende notaris(sen) om, zonedig, dergelijke rechten aan te bieden.

**FISCALE BEPALINGEN**

Artikel 203 van het Wetboek van registratierechten wordt aan de comparanten voorgelezen: "Ingeval van bewimpeling aangaande de prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd".

Registratierechten (gewestelijke belasting) (geen vermindering of abbattement)

De overnemer verklaart niet te genieten van de vermindering van registratierechten noch van het abbattement.

Opgemaakt te # op # in drie exemplaren.

Iedere partij met een onderscheiden belang erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Het derde exemplaar zal zo nodig dienen ter registratie.

De overdragers

De overnemers

Te #

Te #

Op #

Op #

