
DIT DOCUMENT IS GEEN AANBOD, LOUTER EEN ONTWERP



OVEREENKOMST HOUDENDE EEN
TIJDELIJKE KOOP-VERKOOPBELOFTE

2220961

De ondergetekenden :

1. _____

Tel. : _____

E-mail : _____

Hierna ook genoemd “**de kandidaat-verkoper**” en/of “**de verkoper**”.

2. _____

Tel. : _____

E-mail : _____

Hierna ook genoemd “**de kandidaat-koper**” en/of “**de koper**”.

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.

Verklaren overeen te komen als volgt :

HOOFDINHOUD VAN DE OVEREENKOMST :

1. VERKOOPBELOFTE van de kandidaat-verkoper (aankoop- of ‘call-optie’)

De kandidaat-verkoper verleent aan de kandidaat-koper een verkoopbelofte als volgt: De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om, gedurende een termijn, ingaand op heden en eindigend **uiterlijk na 4 maanden om 19.00 uur** (*dit is dus de UITERLIJKE DATUM waarop de notariële akte, ten verzoeken van de kandidaat-koper moet worden verleden*), het hierna beschreven onroerend goed enkel aan de kandidaat-koper **TE VERKOPEN**, en wél tegen de hierna bepaalde voorwaarden.

De kandidaat-koper heeft dus het recht dit eigendom tegen die voorwaarden aan te kopen mits hij, vóór het verstrijken van deze termijn, de hem verleende aankoopoptie licht.

Het bewijs dat deze termijn in onderling akkoord verlengd werd, kan, indien hierover betwisting zou rijzen, enkel geleverd worden door een geschrift, ondertekend door beide partijen.

2. Hierop aansluitende AANKOOPBELOFTE van de kandidaat-koper (verkoop- of 'put-optie')

Aansluitend op de verkoopbelofte sub één, verleent de kandidaat-koper een aankoopbelofte als volgt :

Voor het geval hij niet (tijdig) zou ingaan op die verkoopbelofte en hij de hem verleende aankoop-optie dus niet licht, verbindt de kandidaat-koper er zich jegens de kandidaat-verkoper toe, gedurende een periode van één maand(en) die een aanvang neemt op het ogenblik van het verstrijken van de onder punt 1 vermelde termijn, het hierna beschreven eigendom **AAN TE KOPEN** tegen zelfde voorwaarden, indien de kandidaat-verkoper aangeeft op deze **aankoopbelofte** te willen ingaan.

Tijdens deze periode heeft de kandidaat-verkoper dus het recht van de kandidaat-koper te eisen, dat hij het eigendom aankoopt tegen zelfde voorwaarden.

Licht de kandidaat-verkoper deze verkoopoptie, dan is de kandidaat-koper hem **bovendien intresten verschuldigd** op de overeengekomen koopprijs, berekend aan 10 % 's jaars, gedurende de termijn waarvoor de verkoopoptie werd verleend doch uiterlijk tot aan de betaling van de koopprijs.

3. De VERKOOP zelf komt pas tot stand door het verlijden van de AUTHENTIEKE AKTE

De VERKOOP zelf komt pas tot stand door het verlijden van de AUTHENTIEKE AKTE. Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een **PLECHTIG CONTRACT** hebben gemaakt. Zolang de authentieke akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen. Zelfs het lichten van de optie brengt de verkoop nog niet tot stand.

BESCHRIJVING VAN HET GOED :

Deze overeenkomst heeft betrekking op het hierna beschreven goed :

STAD TURNHOUT- derde afdeling

Een woonhuis, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Turnhout, Koningslaan 22, volgens titel gekend sectie O, nummer 261/R, met een oppervlakte van 225 m² en volgens recent kadastraal uittreksel gekend sectie O, nummer 0261RP0000, met eenzelfde oppervlakte.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderdtweënzestig euro (€ 562,00)

Meetplan :

De kandidaat-verkoper voorziet niet in enig opmetingsplan.

MODALITEITEN VAN DE OVEREENKOMST :**1. Wijze van lichten van de optie :**

De partij die wenst in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, nodigt deze schriftelijk uit, in voorkomend geval via de optredende notaris(sen), tot het ondertekenen van de notariële akte vaststellende de verkoop tegen de hierna bepaalde voorwaarden, op plaats, dag en uur, bepaald in samenspraak met die notaris(sen). Door deze uitnodiging geeft die partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, licht hij derhalve de hem verleende optie en ontstaat in hoofde van elke partij dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden vóór het verstrijken van de termijn waarvoor die contractbelofte geldt.

Indien voorafgaandelijk de verkoop een voorkooprecht in voordeel van één of meerdere derde personen moet worden geëerbiedigd, geven partijen bij deze aan de instrumenterende notaris uitdrukkelijk de opdracht dit voorkooprecht aan te bieden zonder hierover opnieuw overleg te moeten plegen met partijen, hetgeen in hoofde van de kandidaat-koper impliceert dat hij zijn aankoop- of “call-optie” licht.

2. Overdraagbaarheid van de optie :

De kandidaat-koper heeft, mits de kandidaat-verkoper hiermede instemt en met dien verstande dat de kandidaat-verkoper niet gehouden is zijn belang bij een eventuele weigering tot instemming uitdrukkelijk te motiveren, het recht één of meerdere andere personen in de plaats te stellen voor het geheel of een deel van zijn rechten en verplichtingen, doch met dien verstande dat de verkoop steeds betrekking moet hebben op het geheel van voorschreven goed, en dat de kandidaat-koper in dat geval (behoudens uitdrukkelijke afwijking) steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden is met die personen tot het nakomen van de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortspuiten. Indien het goed zou worden aangekocht door andere personen dan de kandidaat-koper, dan moet de volledige identiteit van die personen uiterlijk dertig dagen vóór het verlijden van de akte aan de instrumenterende notaris(sen) meegedeeld worden. De langstlevende van de kandidaat-kopers is gerechtigd de aankoopoptie alléén te lichten mits hij volledig alle aankoopverbintenissen nakomt.

3. Keuze van notaris :

Partijen, die ervan in kennis zijn dat zij steeds het recht hebben een notaris aan te duiden ter behartiging van hun belangen, en dat het optreden van meerdere notarissen geen aanleiding geeft tot verhoging van de kosten, hebben hiertoe aangeduid:

- voor de kandidaat-verkoper : notaris Anne-Marie Szabó te Turnhout;

- voor de kandidaat-koper : _____.

OPTIEPRIJS - WAARBORG :

1. Optieprijs - waarborg :

De kandidaat-koper is als tegenprestatie voor het verkrijgen van de verkoopbelofte vanwege de kandidaat-verkoper ("*call-optie*"), naast de door hem verleende aankoopbelofte ("*put-optie*"), ook een OPTIEPRIJS verschuldigd aan de kandidaat-verkoper indien deze overeenkomst uiteindelijk niet zou leiden tot een verkoop.

Deze optieprijs bedraagt **10% van de prijs** en zal binnen de 5 dagen na heden dienen te gebeuren, door overschrijving op de derdenrekening van **notaris Szabó bij de Bank Van Breda met nummer BE43 6451 0962 6001**, met de vermelding "**2220961 waarborg**". De partijen gelasten en machtigen notaris Szabó om deze betaling voor hun rekening te ontvangen.

De kandidaat-koper verklaart zich ermee akkoord dat dit bedrag ter consignatie zal blijven bij voornoemde notaris tot aan het verlijden van de notariële akte, of tot het bedrag toekomt aan de kandidaat-verkoper of moet worden terug gegeven aan de kandidaat-koper zoals hierna uiteen gezet.

De kandidaat-koper verklaart dat de waarborg zal worden voldaan bij middel van overschrijving van rekening nummer _____.

Uitdrukkelijk ontbindend beding:

Indien de kandidaat-koper nalaat om binnen de 15 dagen na de neerlegging ter post van de aangetekende ingebrekestelling aan zijn adres, zijn betalingsverbintenis van de hiervoor bedongen waarborg uit te voeren, dan heeft de kandidaat-verkoper het recht om de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (dus zonder voorafgaande rechterlijke appreciatie).

Met deze aangetekende ingebrekestelling geeft de kandidaat-verkoper eveneens kennis aan de kandidaat-koper dat hij de overeenkomst, bij het uitblijven van betaling van de waarborg binnen de termijn van 15 dagen na ingebrekestelling, als ontbonden beschouwt.

2. Aanrekening op de prijs :

Voormeld bedrag geldt tevens als WAARBORG voor de uitvoering van de verbintenissen van de kandidaat-koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als VOORSCHOT vanwege de (definitieve) kandidaat-koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden.

3. Bestemming van de waarborgsom bij het niet-lichten van de opties :

Verstrikt de termijn van de verkoopbelofte ("*call-optie*") zonder dat de kandidaat-koper op voldoende wijze te kennen heeft gegeven op deze contractbelofte in te gaan, en maakt de kandidaat-verkoper geen gebruik van de hem door de kandidaat-koper verleende aankoopbelofte ("*put-optie*"), dan komt **dit bedrag**, als definitief verworven optieprijs, toe aan de kandidaat-verkoper, **te verhogen met het bedrag om te komen op een totaal van 10% van de verkoopprijs**, dit onder voorbehoud evenwel van wat hierna bepaald wordt onder punt 4, bij de niet-verwezenlijking van de opschortende voorwaarden.

4. Bestemming van de waarborgsom bij de niet-verwezenlijking van de opschortende voorwaarden :

Indien de opschortende voorwaarden, die hierna worden opgenomen, zich niet tijdig realiseren, dan wordt het bedrag van de gestorte waarborgsom teruggegeven aan de kandidaat-koper.

5. Intresten op de waarborgsom :

De eventuele intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt uitbetaald. Bij uitbetaling aan de kandidaat-verkoper vervangen deze interesten desgevallend wél de nalatigheidsinteresten die de kandidaat-koper hem krachtens deze overeenkomst op dit zelfde bedrag zou verschuldigd zijn.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN :

De bij onderhavige overeenkomst - enerzijds door de kandidaat-koper en anderzijds door de kandidaat-verkoper - aangegane verbintenissen, alsook de verbintenissen die ontstaan na lichte van (één van) de opties, worden, wat elk van beide partijen betreft, afhankelijk gemaakt van de tijdige realisatie van de hierna vermelde opschortende voorwaarden; tijdig wil zeggen dat de opschortende voorwaarden dienen gerealiseerd te zijn vóór het verstrijken van de termijn van de aankoopoptie. Met dit voorbehoud kan de aankoopoptie toch gelicht worden, hangende de voorwaarde(n), mits vervulling ervan vóór het verstrijken van de termijn. 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 verkoop niet in het gedrang brengt, eraan verzaken.

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

1. Verkoop voor vrij en onbelast :

Als opschortende voorwaarde geldt : het verkrijgen, indien van toepassing, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de betrokken schuldeisers van de kandidaat-verkoper van de toezegging dat het eigendom kan worden verkocht voor vrij en onbelast van om het even welke bezwarende in- of overschrijving of kantmelding of desgevallend van andere bezwarende vorderingen of belemmeringen (bijvoorbeeld: gevaar voor een latere vordering tot ontbinding), en van de zekerheid dat aan de door die (schuld)eisers gestelde voorwaarden kan worden voldaan. De kosten die hiermee verband houden vallen ten laste van de kandidaat-verkoper.

De ondertekening van onderhavige overeenkomst door de kandidaat-verkoper, en zijn verplichting tot uitvoering te goeder trouw van de aangegane verbintenissen, impliceert wel dat hij er **niet van op de hoogte** is dat de realisatie van deze voorwaarde **op dit ogenblik** een probleem zou kunnen stellen.

2. Voorkooprechten :

Voor zover voorschreven goed het voorwerp zou uitmaken van enig voorkooprecht, geldt als opschortende voorwaarde: het bekomen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van de zekerheid dat de begunstigden van dit recht hun voorkooprecht niet uitoefenen. De instrumenterende notaris wordt voor zoveel als nodig gemachtigd om het voorkooprecht aan te bieden.

De kandidaat-koper is ervan op de hoogte dat de aanbidding van een voorkooprecht door de instrumenterende notaris, waartoe partijen bij deze uitdrukkelijk opdracht geven indien een dergelijk recht moet worden geëerbiedigd, de lichtung van de aankoop- of 'call'-optie in hun hoofde impliceert.

3. Rechterlijke machtiging tot verkoop uit de hand :

Het bekomen, indien wettelijk vereist, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de daartoe bevoegde rechterlijke instanties, van de machtiging dat voorschreven goed uit de hand mag worden verkocht tegen de hierna bepaalde voorwaarden. De kosten die hiermee verband houden, vallen ten laste van de betrokken partij.

SANCTIONERING VAN DE OVEREENKOMST NA HET GELDIG LICHTEN VAN DE VERKOOP-AANKOOPBELOFTE:

1. Indien één van beide partijen zijn verbintenissen **niet nakomt**, heeft de andere partij steeds het recht om, twintig (20) kalenderdagen na de neerlegging ter post van de ingebrekestelling van die partij bij aangetekend schrijven, verstuurd naar diens gekozen woonplaats of, bij gebreke aan woonstkeuze, naar diens hoger vermeld adres en binnen diezelfde termijn niet gevolgd door de uitvoering door die partij van diens verbintenissen:

- ofwel de gedwongen naleving van deze verbintenissen in rechte te vervolgen, onverminderd vergoeding van de geleden schade;
- ofwel de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen, 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 hierna vermelde prijs tegen dewelke het goed zou worden aangekocht,

Indien de kandidaat-verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat de door de kandidaat-koper gestelde optieprijs/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter voldoening van deze schadevergoeding en dan ook aan de kandidaat-verkoper toekomt, in voorkomend geval beperkt tot het bedrag van die schadevergoeding. Indien de kandidaat-koper zich op dit uitdrukkelijk ontbindend beding beroept, wordt de gestelde optieprijs/waarborg hem op eerste verzoek teruggestort.

2. Indien de kandidaat-koper zijn verbintenissen **niet tijdig nakomt**, heeft de kandidaat-verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsintresten die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan een jaarlijkse intrestvoet van tien procent

(10 %). Komt de kandidaat-verkoper zijn verbintenissen niet tijdig na, dan is ook de kandidaat-verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling ertoe gehouden de kandidaat-koper hiervoor schadeloos te stellen, door betaling van een forfaitair tussen partijen vastgestelde nalatigheidsvergoeding die berekend wordt, van dag tot dag, aan 10 % 's jaars op de nagemelde verkoopprijs.

3. Bij niet-tijdige betaling van een bedrag verschuldigd in uitvoering van onderhavige overeenkomst (zoals bijv. het bedrag van de waarborg), is er van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsinteressen die berekend worden van dag tot dag, op het te betalen bedrag, aan een jaarlijkse intrestvoet van 10 % (tien procent).

4. Indien de verkoop niet tot stand komt om welke reden ook, verbindt de ingebreke gebleven partij zich tot de betaling van de gemaakte kosten aan de notaris.

VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOOP ZAL PLAATSVINDEN :

Indien één van beide partijen ingaat op de contractbelofte van de andere partij, zal de VERKOOP bij de notariële akte tot stand komen onder de gewone voorwaarden van recht inzake verkoop, voor zover er in deze overeenkomst niet van wordt afgeweken, en bovendien onder de volgende voorwaarden:

PRIJS :

Onverminderd eventuele latere andersluidende overeenkomst tussen partijen, zal de verkoop plaatsvinden voor de prijs van _____ . Deze prijs, waarop hoger vermelde door de kandidaat-koper gestelde waarborg (optieprijs) zal worden aangerekend als voorschot op de prijs, zal moeten betaald worden uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte.

De kandidaat-koper verklaart 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.

ALGEMENE VOORWAARDEN :

1. Het goed zal worden verkocht voor **vrij, zuiver en niet belast** met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek, hypothecair mandaat, ontbindende vordering en recht van gebruikspand.

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij geen registerpand heeft toegestaan op een roerend goed dat deel uitmaakt van huidige verkoop.

De kandidaat-verkoper verklaart bovendien dat er tot op heden met betrekking tot voorschreven goed geen geschillen bestaan met om het even wie.

Het is kandidaat-verkoper verboden vanaf heden het goed te bezwaren met enig persoonlijk of zakelijk recht of dergelijke bestaande voorwaarden te wijzigen zonder voorafgaand akkoord van de kandidaat-koper.

2. Het goed zal worden verkocht in de **toestand waarin het zich op heden bevindt**, te weten op datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst. De kandidaat-koper verklaart het goed aan een grondig onderzoek te hebben kunnen onderwerpen.

De kandidaat-verkoper is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die de kandidaat-koper zelf heeft kunnen vaststellen. Die zichtbare gebreken worden geacht te zijn gekend door de kandidaat-koper.

Bovendien verklaart de kandidaat-koper het goed te aanvaarden zonder enige garantie voor verborgen gebreken die het goed zou kunnen aantasten en die de kandidaat-verkoper niet kenden.

De kandidaat-verkoper verklaart alleszins geen ernstige verborgen gebreken te kennen.

3. Het onroerend goed zal verkocht 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 kandidaat-koper zal zijn, zonder dat partijen, kandidaat-koper noch kandidaat-verkoper, aanspraak zal kunnen maken op vergoeding of op nietigverklaring van deze overeenkomst.

4. Zo ook zal het goed verkocht 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 kandidaat-koper zich op eigen risico te beroepen op de actieve en zich te verzetten tegen de passieve erfdienstbaarheden, zo er zouden bestaan.

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd noch verkregen en geen kennis heeft van andere erfdienstbaarheden dan diegene die desgevallend in zijn eigendomstitel en/of de verkavelingsakte zijn aangehaald, met uitzondering van deze hierna vermeld onder "ERFDIENSTBAARHEDEN / BIJZONDERE VOORWAARDEN".

5. Ook zal het goed verkocht worden **zonder waarborg van gemeenheid of niet van muren en afsluitingen**. De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemene recht inzake de gemeenheid van de muren en afsluitingen die het goed begrenzen.

6. Alle **kosten, rechten en erelonen** van de akte, evenals de bijkomende kosten van de verkoop zijn ten laste van de kandidaat-koper.

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

EIGENDOM - GENOT - GEBRUIK :

1. Eigendomsoverdracht - risico :

Alle rechten van eigendom van de kandidaat-verkoper op het goed komt aan de kandidaat-koper toe vanaf de **notariële akte**.

Ook het risico van beschadiging of vernietiging ten gevolge van overmacht of door de daad van derden waarvoor de kandidaat-verkoper niet dient in te staan gaat op de kandidaat-koper over vanaf de ondertekening van de notariële akte.

2. Genot en gebruik :

De verkoper verklaart dat betreffend onroerend goed **niet verhuurd** is, noch in gebruik bij derden. De koper bekommt aldus het genot en het vrij gebruik van het goed door de werkelijke inbezitneming vanaf de notariële akte, datum waarop de verkoper het goed dient te verlaten en ontruimen. Tot dan dient de verkoper als een voorzichtig en redelijk persoon te zorgen voor het behoud van het goed. De verkoper ontzegt zich het recht om intussen nog enig huur- of gebruiksrecht aan derden toe te staan.

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.

3. Reclameborden en publiciteitscontracten :

De kandidaat-verkoper verklaart dat er zich op het goed **geen** reclameborden bevindt en dat het goed niet bezwaard is met een publiciteitscontract.

4. Verzekering :

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed verzekerd is; de kandidaat-verkoper zal deze verzekering volledig aanhouden tot aan de **notariële akte**. De kandidaat-koper zal vanaf dan het nodige moeten doen om het goed te verzekeren, indien hij verzekerd wenst te zijn. Overeenkomstig de wet vervalt de huidige polis van de kandidaat-verkoper van rechtswege drie maanden na het verlijden van de akte, tenzij de vervalddag vroeger valt.

5. Belastingen :

De *onroerende voorheffing en alle belastingen en taksen* op het goed, inclusief eventuele verhaalbelastingen, zullen door de kandidaat-koper betaald worden vanaf het ogenblik dat de kandidaat-koper het genot, door het innen van de huur, een bewoningsvergoeding of het vrij gebruik bekommt.

Voormelde verdeling van belastingen geldt evenwel niet voor de belastingen waarvoor de uiteindelijke koper, 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-verkoper en pas vanaf het daarop volgend aanslagjaar ten laste zijn van de uiteindelijke koper.

De kandidaat-verkoper 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 kandidaat-koper te ramen volgens het berekeningsprogramma ter beschikking gesteld door

de KFBN indien het nog niet werd ingekohierd, en de kandidaat-koper zal het door hem verschuldigde pro rata bij het verlijden van de akte, desgevallend op forfaitaire basis berekend zoals gezegd, vergoeden aan de kandidaat-verkoper, die ten aanzien van de fiscus instaan voor de betaling voor het volledige jaar.

6. Nutsvoorzieningen :

De kandidaat-koper 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 kandidaat-verkoper. De leidingen en meters die aan de openbare nutsmaatschappijen toebehoren zijn niet in deze verkoop begrepen.

7. Roerende goederen :

In de verkoop zullen **geen roerende goederen** begrepen zijn.

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe het goed volledig te ontruimen, met uitzondering van de goederen die onroerend zijn door bestemming, en het goed "bezemschoon" te maken tegen de notariële akte of tegen de afgesproken datum van ingenottreding.

Bij gebreke hiervan, zal de kandidaat-koper het recht hebben, hetzij deze zonder vergoeding te behouden, hetzij ze te laten verwijderen op kosten van de kandidaat-verkoper.

De kandidaat-verkoper zal daags voor het verlijden van de akte of voor de datum van ingenottreding toegang verschaffen aan de kandidaat-koper, zodat deze laatste zich van de feitelijke toestand kan vergewissen.

ERFDIENSTBAARHEDEN / BIJZONDERE VOORWAARDEN :

De kandidaat-verkoper verklaart dat er zijn eigendomstitel, het volgende letterlijk werd vermeld :

"Het goed wordt verkocht tegen de algemene bepalingen en voorwaarden vervat in de Algemene Voorschriften betreffende de verkoop (NM/V64) voor zover daarvan hierna niet wordt afgeweken.

...

Ingeval van inbreuk op de bedingen en voorwaarden die het voorwerp uitmaken van de artikels vier en vijf van de "Algemene Voorschriften" inzake de verkoop, kan de erkende vennootschap daarenboven, zoals vermeld in artikel zeven van de bedingen en voorwaarden van onderhavige verkoop, gebruik maken van het recht van wederinkoop. Na het verstrijken van de periode van vijf jaar bezit de maatschappij-verkoopster alleszins een voorkooprecht."

De uiteindelijke koper wordt volledig in de plaats gesteld van de kandidaat-verkoper met betrekking tot alle rechten en plichten van de kandidaat-verkoper welke uit deze bijzondere voorwaarden voortvloeien, zonder tussenkomst van de kandidaat-verkoper noch verhaal op hem, en voor zover deze bijzondere voorwaarden nog van toepassing zijn.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND :

Bodemtoestand - milieu :

1. De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige overeenkomst, bij zijn weten geen risicoground is, zoals bedoeld in artikel 2,13° van het Bodemdecreet. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond **geen risico-inrichting** gevestigd is of was die een verhoogd risico op bodemverontreiniging zou kunnen inhouden, en dat er geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst, als bedoeld in artikel 2, 14°, van het Bodemdecreet.

2. Een bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 03 juni 2022.

De inhoud van dit attest luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest:

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De verkoper verklaart dat de koper reeds vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte werd gebracht van de voormelde inhoud van dit bodemattest, hetgeen door de koper wordt bevestigd.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het goed ook voor het overige geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperking of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De partijen verklaren gewezen te zijn op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

Daarnaast erkent de koper te weten dat het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII.- Het gebruik van uitgegraven bodems" van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. De koper verklaart, voor zover als nodig, te verzaken aan de nietigheidsvordering zoals bepaald in artikel 116 §1 van het Bodemdecreet.

Asbest

Op het goed bevinden zich verschillende toegankelijke constructies van vóór 2001.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: 20230205-000006.000, opgemaakt op 05 februari 2023.

De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

4 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De koper verklaart dat het asbestinventarisatetest voor hem een louter informatief document is en geen essentieel element is voor deze overeenkomst.

De koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie in het asbestinventarisatetest.

Vlaamse Codex Wonen van 2021 (enkel woningen voor huisvesting bestemd)

Kwaliteitsbewaking

De kandidaat-verkoper verklaart dat:

- het eigendom niet werd opgenomen in de inventaris voor leegstaande of verwaarloosde gebouwen;
- het eigendom niet door de burgemeester ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard;
- er geen herstelmaatregelen werden opgelegd of gevorderd overeenkomstig artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ruimtelijke Ordening :

In het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd dat de gemeente waarin het goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Bijgevolg zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 van de VCRO van toepassing.

De kandidaat-verkoper verklaart dat, bij zijn weten, voor het goed volgende bepalingen gelden op het vlak van de ruimtelijke ordening, hetgeen door de stedelijke vastgoedinformatie, door het stedenbouwkundig uittreksel en door het hypothecair getuigschrift wordt bevestigd :

1° Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen - attesten :

De kandidaat-verkoper verklaart dat volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd met betrekking tot betreffend goed :

- **vergunning** van 04 maart 1963 met referte 48/63 voor het bouwen van 45 woningen;

Partijen verklaren te weten dat uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat 1° deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het betreffende onroerend goed; 2° dat het betreffende onroerend goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht; 3° dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn en 4° dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op (het niet bebouwde gedeelte van) het goed waarop deze overeenkomst betrekking heeft, worden opgericht, zolang geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen.

2° Bestemming :

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld onroerend goed volgens het plannenregister is **woongebied**.

Voor wat betreft de toepasselijke stedenbouwkundige verordeningen en/of bouwverordeningen wordt verwezen naar voormeld stedenbouwkundig uittreksel, waarvan de kandidaat-koper verklaart volledige kennis te hebben en er geen nadere omschrijving van te verlangen in deze overeenkomst.

3° Rechterlijke en bestuurlijke maatregelen - stedenbouwkundige overtredingen :

- Er werd **geen** proces-verbaal opgesteld voor stedenbouwkundige overtredingen;

- Er werd **geen** rechterlijke of bestuurlijke maatregel genomen en er is **geen** procedure hangende die het opleggen van een dergelijke maatregel beoogt;

Er is momenteel **geen** verplichting of vordering om herstelmaatregelen uit te voeren.

De **verkoper** erkent dit alles en **verklaart** uitdrukkelijk zelf **geen** vergunningsplichtige werken aan de goederen te hebben uitgevoerd of hebben laten uitvoeren zonder omgevingsvergunning, en **niet** op de hoogte te zijn van enige stedenbouwkundige overtreding.

4° Voorkooprecht (artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten):

Het goed ligt **niet** in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou aangeduid zijn als een zone met voorkooprecht.

5° Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden:

Met betrekking tot voormeld goed is er **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing.

6° Complexe projecten:

De kandidaat-verkoper verklaart dat het onroerend goed **geen** deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit inzake complexe projecten.

Stedenbouwkundig uittreksel:

De kandidaat-koper verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het de ondertekening van onderhavige overeenkomst werd verleend.

Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Informatieverplichting:

De kandidaat-koper verklaart dat hij voldoende op de hoogte is van de stedenbouwkundige toestand van het goed en bevestigt tot aankoop te willen overgaan, zelfs zo een eventuele voorafgaande overeenkomst tussen partijen niet voldeed aan de wettelijke verplichtingen terzake.

Voor zover voorgaande verklaringen door de kandidaat-verkoper te goeder trouw werden afgelegd, en onder voorbehoud dat de vermelde opschortende voorwaarden aangaande de ruimtelijke ordening zich verwezenlijken, verklaart de kandidaat-koper te verzaken aan elke eis tot vergoeding of tot nietigverklaring van deze overeenkomst, indien de hierboven uiteengezette stedenbouwkundige toestand niet juist blijken te zijn.

Decreet natuurbehoud :

De kandidaat-verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

Bosdecreet :

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van het toepassingsgebied van het Bosdecreet van 13 juni 1990, en verklaren dat, naar hun mening, de voorschreven goederen **niet** vallen onder de bepalingen van dit Bosdecreet.

Decreet onroerend erfgoed :

De verkoper verklaart dat betreffend goed is opgenomen in de **inventaris van bouwkundig erfgoed (Sociale woonwijk Jozef Simons sedert 28 maart 2019)**, maar niet in de landschapsatlas, noch de inventaris archeologische zones of de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De verkoper wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

De verkoper verklaart verder dat voormeld goed bij zijn weten **niet** het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als monument, cultuur-historisch landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologische site, of als overgangszone overeenkomstig de artikelen 6.1.1 en volgende, of als erfgoedlandschap overeenkomstig de artikelen 6.5.1 en volgende van het Onroerenderfgoeddecreet.

Stookolietank :

De partijen verklaren op de hoogte te zijn van de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van particuliere stookolietanks, overeenkomstig VLAREM II.

De verkoper verklaart dat er een **ondergrondse stookolietank** aanwezig is, voor de opslag van 5000 liter stookolie.

De koper erkent de exacte locatie van deze tank te kennen.

De verkoper verklaart dat deze tank conform de bepalingen van VLAREM II **buiten gebruik werd gesteld**, geleidigd en gevuld, aangezien de verwijdering ervan technisch onmogelijk was.

De koper erkent een attest te hebben ontvangen, afgeleverd door Sun Calor bvba op 22 mei 2014, waaruit de reiniging en het opvullen door een deskundige blijkt.

Postinterventiedossier :

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

Elektrische installaties :

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, en het goed voorzien is van een elektrische installatie die niet het voorwerp van een wijziging sinds 1 oktober 1981, of het voorwerp heeft uitgemaakt van een wijziging of belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981 maar waarvan het deel daterend van voor 1 oktober 1981 niet onderworpen is geweest aan een volledig controleonderzoek.

Bij proces-verbaal van 19 mei 2023, heeft ACEG vzw vastgesteld dat de elektrische installatie **beantwoordt** aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent heden een kopie van betreffend proces-verbaal verkregen te hebben.

De verkoper verklaart dat het origineel analogo of digitaal exemplaar van het proces-verbaal ten laatste bij de ondertekening van de authentieke aan de instrumenterende notaris overhandigd zal worden teneinde deze toe te laten de verplichte meldingen in de authentieke akte op te nemen.

De koper verklaart ingelicht te zijn dat, overeenkomstig het Algemeen Reglement, een nieuwe controle van de elektrische installatie zal moeten worden uitgevoerd door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van.

Energieprestaties en binnenklimaat :

Met betrekking tot voormeld goed werd een energieprestatiecertificaat opgemaakt op 01 juni 2022 met nummer 20220601-0002614803-RES-1 met label F.

De inhoud van dit certificaat werd door de verkoper aan de koper meegedeeld. De koper erkent een kopie van dit certificaat te hebben ontvangen vanwege de verkoper.

Het origineel van dit certificaat zal door de verkoper bij het verlijden van de authentieke akte aan de koper worden overhandigd.

Waterparagraaf :

1. Uit de opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht blijkt, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Uit zelfde opzoeking blijkt, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

De grond heeft P(erceel)-score:

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit is overstroomd**.

KLIM :

De verkoper verklaart - op basis van de informatie bekomen op de website <https://www.klim-cicc.be/klimnew/index.php?LG=1> - dat het goed **niet** gelegen is nabij transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Zonnepanelen :

De verkoper bevestigt dat voormeld onroerend goed **niet** is uitgerust met zonnepanelen.

Voorkeur- en voorkooprechten - rechten van wederinkoop :

1. Vlaamse voorkooprechten

Uit opvraging van het informatiedossier via het e-voorkooploket op heden blijkt dat voorschreven goed **niet** bezwaard is met enig Vlaams voorkooprecht.

2. Conventionele voorkooprechten of andere wettelijke voorkooprechten - Recht van wederinkoop

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed met **geen** enkel conventioneel voorkooprecht is bezwaard en verklaart in het algemeen geen kennis te hebben van enig voorkooprecht, **ter uitzondering van Woonboog**.

Bij schrijven van 07 juni 2022 heeft de voornoemde maatschappij bevestigd dat het voorkooprecht niet moet worden aangeboden.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed niet bezwaard is met een recht van wederinkoop.

Overheidsmaatregelen - algemeen :

Mocht het goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, opeising, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of -reglementen, van welke aard ook, dan zal de kandidaat-koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de kandidaat-verkoper te kunnen uitoefenen.

De kandidaat-verkoper verklaart alleszins dat hem voor het goed **geen** enkel (ontwerp van) onteigenings- of opeisingsbesluit of rooilijnplan werd betekend.

Keuring centrale verwarmingstoestellen :

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de keuring van centrale verwarmingstoestellen die in voege is getreden op 01 juni 2010.

Verzekering tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architecten :

De kandidaat-verkoper verklaart dat er geen verzekeringsattest betreffende de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat aanwezig is, gezien geen werken werden uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sedert 1 juli 2018 of het goed niet bestemd is als woongelegenheden.

Renovatieverplichting residentieel gebouw:

Er geldt een renovatieplicht voor residentiële gebouwen bij notariële overdrachten in volle eigendom vanaf 1 januari 2023, waarbij de verwerver binnen de 5 jaar moet renoveren naar (minstens) label D en een nieuw EPC moet laten opmaken, behalve wanneer het gebouw wordt gesloopt binnen de 5 jaar of het gebouw een monument betreft, (deels) beschermd cultuurhistorische landschap, stads- of dorpsgezicht betreft, of is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper verklaart op de hoogte te zijn dat de renovatieverplichting van toepassing is op het voorwerp van deze aankoop, aangezien het eigendom thans energielabel F heeft.

De koper bevestigt het nodige te zullen doen om binnen de vijf jaar vanaf heden minstens een EPC-label D te behalen.

De verkoper verklaart dat er thans geen termijn lopende is voor de renovatieplicht.

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.

**Opgemaakt te Turnhout op _____ in drie exemplaren.
Iedere partij met een onderscheiden belang erkent een exemplaar te hebben ontvangen. Het derde exemplaar zal zonodig dienen ter registratie.**

De kandidaat-verkoper De kandidaat-koper