

Grote Markt 5A - 1800 Vilvoorde
Tel. +32 (0)2 253 10 21 - Fax. +32 (0)2 253 10 31
vilvoorde@century21berthouts.be

BIV nummers : G+M+V : 207 364 & 503 691 / H+O : 505 364
Concordia 7303793800597 : BA uitbating / BA beroep / integriteit / borgstelling / rechtsbijstand

VERKOOPOVEREENKOMST - Vlaams Gewest

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

1. Monsieur: **DE MUNCK constant**
rijksregisternummer: **48.10.01-047.31**
wonende te: **jules Bordetlaan 68/B048, 1140 Evere**
telefoon/mobiel:
e-mail:

Mevrouw **DE MUNCK Marie Louise**
rijksregisternummer: **58.08.31-048.05**
wonende te: **Sint-Amandsstraat 13/0201, 1853 GRIMBERGEN**
telefoon/mobiel:
e-mail:

Monsieur: **DE MUNCK Robert**
rijksregisternummer: **53.12.24-043.46**
wonende te: **Bonekruidlaan 67, 1020 Brussel**
telefoon/mobiel:
e-mail:



1

hierna genoemd « **de verkoper** » die verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van het hierna beschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijnen hoofde zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, beschermingsregeling in het kader van de Wet op de continuïteit van de ondernemingen, faillissement en dergelijke.

EN

2. Mevrouw, Mijnheer **ALDERS Lore**
rijksregisternummer: **90.09.17-224.55**
wonende te: **Braambessenstraat 5,MOL**
telefoon/mobiel: **0493.11.61.27 /**
e-mail: **lore.alders@gmail.com**

Hierna genoemd « **de koper** » handelend: in eigen naam

Partijen geven uitdrukkelijk toestemming voor de vermelding van hun rijksregisternummer.

IS HET VOLGENDE OVEREENGEGEKOMEN:

de verkoper verklaart bij deze te verkopen aan de koper, die aanvaardt:

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

VILVOORDE – 5de afdeling

Een **appartement**, gestaan en gelegen te **Italiëlaan 6/10/2 1800 VILVOORDE**

Volgens kadaster gekend **sectie C nummer 189 D 0000** met een oppervlakte van **51A 80CA**

Volgens titel gekend **sectie C deel der nummers 179/d, 179/f, 178/a, 189, 155/b, 155/c, 156/b en 156/c** met een oppervlakte van **51A 80CA**

Kadastraal inkomen van het volledige verkochte goed : **866 EURO/jaar**

In een **appartementsgedebouwe genaamd EUROPA-WIJK Balearen, PAVILJOEN III**

Het appartement nummer 38, TYPE II op de 10^{de} verdieping, Parkzijde links, bevattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom: een hall, een keuken met terras, een living met terras, twee slaapkamers met terras, een nachthall, een badkamer, een wc, en de kelder nummer 38

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Negentien/duizendsten van de gemene delen van het paviljoen waaronder de grond

Aan de koper wel bekend, die er geen nadere beschrijving van verlangt.

De koper erkent dat hij het verkochte goed heeft bezocht en er geen verdere beschrijving van verlangt. De kadastrale aanduidingen zijn enkel gegeven ten informatieve titel. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Hypothecaire toestand

Het eigendom wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde van het akkoord van opheffing van de schuldeisers of de schuldeisers die een beslag hebben laten overschrijven of van diegenen die een bewarend beslag hebben gelegd, welke inschrijvingen, overschrijvingen en beslagen zijn vermeld op de hypothecaire staat, alsmede van het akkoord tot opheffing van de notificaties/betekeningen, ontvangen door de instrumenterende notaris, en dit ten laatste binnen de termijn voorzien voor de ondertekening van de authentieke akte van de verkoop. Deze voorwaarde is alleen bedongen in het voordeel van de koper die de enige is die haar mag inroepen.

De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling, of aangaande enig beslag op voorschreven eigendom.

De verkoper verklaart dat hij **CENTURY 21 Berthouls** steeds stipt op de hoogte heeft gehouden aangaande de in- en/of overschrijvingen die het onroerend goed belasten dan wel over andere aanspraken van derden die dienen voldaan n.a.v. huidige verkoop.

De koper verklaart hieromtrent steeds duidelijk geïnformeerd te zijn geweest. De koper verklaart geen hypothecair uittreksel te wensen en erkent dat deze opzoeken door zijn notaris zullen gebeuren.

2. Staat

Het eigendom wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt en dit zonder waarborg van maat of oppervlakte; elk verschil in min of meer, zelfs indien het meer dan 1/20^{ste} bedraagt, zal als winst of verlies voor de koper beschouwd worden zonder wijziging van de prijs.

Het onroerend goed wordt verkocht met alle zichtbare en verborgen gebreken, ook deze van de ondergrond, zonder dat de verkoper tot vrijwaring zou gehouden zijn. De koper erkent dat hij het verkochte goed heeft bezocht en er geen verdere beschrijving van verlangt.

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen verborgen gebreken bestaan die zo zwaarwichtig zijn dat, had de koper ze gekend, hij niet zou gekocht hebben.

De verkoper zal tot bij het verlijden der notariële akte het goed bewaren als een goed huisvader, en staat in voor alle beschadigingen die het gevolg zijn van een tekortkoming in zijn hoofde en staat in voor alle beschadigingen die het gevolg zijn van een tekortkoming in zijn hoofde tot het verlijden van de notariële akte.

Indien de koper voor de ondertekening van de notariële akte het genot van het goed bekomt, vervalt de bewaringsplicht.
Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en/of architect t.a.v. de verkoper nog niet is verstreken bij het verlijden van de authentieke akte, gaan de rechten ter zake over op de koper.

3. Erfdienstbaarheden

Het eigendom wordt verkocht met al zijn erfdienstbaarheden, voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende die eraan verbonden kunnen zijn en zonder verhaal uit hoofde hiervan tegenover de verkoper.

De verkopende partij verklaart zelf geen erfdienstbaarheden of gemeenschappen te hebben toegestaan en er bij deze ook geen te willen vestigen.
(zie eigendomstitel in bijlage)

4. Afsluitingen op de grenslijn

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake gemene muren, hagen of andere afsluitingen die de scheiding uitmaken tussen het verkocht goed en de aanpalende eigendommen.

5. Brandverzekering

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is door een collectieve polis tegen brand en alle aanverwante risico's, zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag, overeenkomstig de basisakte. De koper zal in de plaats van de verkoper alle collectieve verzekeringscontracten tegen brand en alle aanverwante risico's, ondertekend door de mede-eigendom, voorzetten, en zal er de premies en kosten pro rata temporis betalen, te rekenen vanaf zijn ingentreding.

Het staat de koper vrij om vanaf heden, op zijn kosten, alle aanvullende verzekeringen af te sluiten.

3

Indien de koper voor de ondertekening van de notariële akte het genot van het goed bekomt, zal hij ook vanaf dat ogenblik gehouden zijn deze verzekeringsplicht na te komen. In voorkomend geval komen partijen uitdrukkelijk overeen dat dit gebruik een gedoogzaamheid betreft tot aan het verlijden van de akte en de volledige betaling van de koopprijs. De koper verbindt zich ertoe aan het onroerend goed geen enkele verandering of wijziging aan te brengen tot aan het verlijden van de authentieke akte.

6. Eigendomsrecht

De koper zal het eigendomsrecht van het verkochte goed slechts verkrijgen vanaf het ondertekenen van de notariële akte. Op dat ogenblik zal hij er het genot van krijgen, behoudens andersluidende bepalingen in de bijzondere voorwaarden.

De verkoper verklaart dat het goed **niet** verhuurd is en verbindt zich vanaf heden geen nieuwe huurovereenkomsten te onderschrijven zodat er geen verbintenissen van dien aard zullen zijn op het ogenblik der ondertekening der notariële akte tenzij mits schriftelijk akkoord van de koper.

De verkoper verbindt er zich toe het goed volledig te ontruimen, met uitzondering van de goederendie onroerend door bestemming zijn en het schoon te maken tegen de datum van ingentreding. Partijen komen overeen dat zij, ten dien einde, vlak vóór de ingentreding het goed ter plaatse bezoeken. Wanneer het goed niet ontruimd en schoongemaakt is, wordt een geldsom ten belope van tien percent van de koopprijs geblokkeerd op het kantoor van de instrumenterende notaris.

Wanneer de verkoper nalaat op te ruimen tegen de nader te bepalen datum heeft de koper het recht de opruimings- en schoonmaakwerken te laten uitvoeren door een derde. De kosten hiervan zijn voor rekening van de verkoper en worden afgetrokken van het geblokkeerde bedrag.

Handwritten signature and a blue diagonal line across the top right corner of the page.

7. Belastingen

De onroerende voorheffing, alle belastingen en, taksen en milieuheffingen aangaande waterverbruik met inbegrip van de belasting op de niet bebouwde percelen zullen, behoudens deze hierna vermeld, door de koper betaald worden vanaf het verlijden van de notariële akte, dan wel vanaf het ogenblik dat de koper het genot ervan krijgt indien dit afwijkt van de voorziene aktedatum.

De verkoper verklaart bij zijn weten geen achterstallige gemeentebelastingen te hebben. Aangaande de voorliggende straat of het voetpad verklaart hij dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

De niet vervallen annuïteiten van de verhaalbelastingen op het openen en verbreden van straten en het uitvoeren van wegeniswerken zullen betaald worden door de verkoper.

Indien er voor het verkochte eigendom een krotbelasting bestaat, zal deze belasting tot en met het jaar van het verlijden der notariële akte betaald worden door de verkoper.

8. Elektriciteit – gas – water

Vanaf het ondertekenen van de notariële akte is de koper er toe gehouden de overeenkomsten na te leven die bestaan aangaande de huur van de tellers van elektriciteit, gas, water in het verkochte eigendom, alsmede de overeenkomsten die zouden kunnen bestaan met andere distributiemaatschappijen, derwijze dat de verkoper dienaangaande nooit kan worden verontrust, noch in zake geroepen.

9. Koninklijk besluit inzake tijdelijk mobiele werkplaats – veiligheidscoördinator.

De verkoper verklaart dat er sedert **1 mei 2001 geen werken** aan het verkochte goed werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor volgens Koninklijk Besluit een postinterventiedossier opgemaakt diende te worden inzake tijdelijke en / of mobiele werkplaatsen.

10. Elektrische installatie Elektriciteitskeuring (AREI)

Voormeld eigendom bevat een elektrische installatie verwezenlijkt **NA** 1 oktober 1981

De verkoper overhandigt de koper een keuringsattest van de aanwezige elektrische installatie, afgeleverd door een erkend keuringsorganisme **(in bijlage)**

Bij het verlijden van de authentieke akte zal in die akte melding worden gemaakt van de overhandiging aan de koper van het origineel proces-verbaal van de keuring door het erkend keuringsorganisme en van de datum van dat proces-verbaal.

De kosten voor het verkrijgen van voormeld elektriciteitskeuringsattest zullen gedragen worden door de **verkoper**.

De installatie voldoet **NIET** aan de voorschriften van het AREI.

Voor een installatie met een (ver)bouwjaar van **vóór oktober 1981**, moet er een aanvullend controlebezoek worden uitgevoerd uiterlijk **18 maanden na de datum van akte** van overdracht.

In **alle andere gevallen** moet het aanvullende controlebezoek uiterlijk **12 maanden na de inspectiedatum** worden uitgevoerd door hetzelfde controleorganisme.

De werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen die opgemerkt werden tijdens het controlebezoek, moeten zonder vertraging uitgevoerd worden en alle maatregelen moeten getroffen worden opdat de in overtreding zijnde installatie, indien zij in dienst blijft, geen gevaar vormt voor personen of goederen.

De werken die nodig zijn opdat een positief keuringsattest zou worden afgeleverd, te bepalen op basis van de negatieve opmerkingen en bevindingen in het negatief keuringsattest, zullen uitgevoerd worden op last en kosten van de **koper**.

De **koper** is verantwoordelijk om minstens voorafgaand aan de ingebruikname door de koper de uitvoering te verzorgen van de werken, nodig om de tijdens het controlebezoek vastgestelde overtredingen te doen verdwijnen, zonder vertraging, en alle gepaste maatregelen te nemen

opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze overtredingen geen gevaar vormen voor de personen of goederen.

De kosten en het risico van voormelde werken zullen worden gedragen door de koper.

Het resultaat van de controle van de elektrische installatie heeft geen enkele invloed op de uitvoering van deze overeenkomst, noch op de overeengekomen prijs, noch op de verkoop zelf.

Het resultaat van de controle van de elektrische installatie heeft geen enkele invloed op de uitvoering van deze overeenkomst, noch op de overeengekomen prijs, noch op de verkoop zelf.

Een lijst van erkende instellingen kan geraadpleegd worden op volgende website:
http://www.vreg.be/vreg/documenten/17080_lijst_keuringsinstanties.pdf

11. ENERGIEPRESTATIE

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen met certificaatnummer **20150421-0001748800-1** werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop.

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

Partijen komen overeen dat het energieprestatiecertificaat geen essentieel bestanddeel van onderhavige overeenkomst uitmaakt. De niet-mededeling van het energieprestatiecertificaat heeft geen invloed op de geldigheid van deze overeenkomst en zal in geen geval recht geven aan de partijen om nadien een prijswijziging te kunnen vorderen of de toestand van het verkochte goed te doen aanpassen in functie van de bevindingen van de energiedeskundige.

12. ROOKMELDER

De verkoper verklaart dat de woning **voor** 5 juli 2009 werd gebouwd of gerenoveerd met stedenbouwkundige vergunning aangevraagd **na** deze datum.

STEDENBOUW

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft gekregen dat betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping, beschermingsmaatregelen zouden zijn ontworpen of getroffen, overeenkomstig de wetgeving op het onroerend erfgoed, en dat de omgeving geen geklasseerde wijk of beschermd landschap uitmaakt. Verder verklaren de verkopers geen kennisgeving te hebben ontvangen noch ervan op de hoogte te zijn dat dergelijke bescherming zou voorgesteld zijn of het voorwerp zou uitmaken van een voorontwerp.

De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.

Geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed waarop deze overeenkomst betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige stedenbouwkundige vergunningen te hebben verkregen en dat de constructies overeenkomstig deze vergunningen werden opgericht.

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

Indien de te koop gestelde goederen onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen, dan zal de koper zich naar al die voorschriften moeten

yt

gedragen zonder voor verlies van grond, weigering van vergunning, of om welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper of eigenaar te kunnen uitoefenen.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en de hoofdbestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zal hij in het algemeen alle reglementen van stedenbouw moeten naleven.

De verkoper verklaart dat de gebouwen **niet** onbewoonbaar verklaard zijn en **noch** onderworpen zijn aan een heffing op leegstand en / of op verwaarloosde gebouwen. De gebeurlijke heffingen in toepassing van het decreet op leegstand en verkrotting, die verschuldigd zijn op datum van het verlijden van de notariële akte, blijven ten laste van de verkoper. Het voorwerp van deze koopovereenkomst is **niet** opgenomen in het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, §1 van het Decreet van 19 april 1995.

De verkoper verklaart dat het eigendom niet opgeëist werd zoals bedoeld in artikel 134 bis bij de Gemeentewet en het KB van 6.12.1993

Bij het verkochte goed is er geen conformiteitsattest voorhanden.

MEDE-EIGENDOM

De koper zal zich onderwerpen aan de bepalingen van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom en inwendige orde van het appartementsgebouw alsook aan de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering. Een exemplaar van de basisakte verleden voor **notaris Vander Burght** zal hem ter beschikking gesteld worden bij het ondertekenen van de notariële akte.

De vereniging van mede-eigenaars werd ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder **nummer 0850.381.281**

Bij elke overdracht van eigendom of genot van het goed, zal elke overdragende of verklarende akte, alsook elke huurovereenkomst, de uitdrukkelijke vermelding moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbende of gebruiker volledig kennis heeft van gezegde basisakte, en in alle rechten en verplichtingen van de voorganger zal gesteld zijn.

De koper zal alle gemeenschappelijke lasten en beheerskosten van het bij deze verkochte goed moeten betalen en dragen vanaf de datum waarop hij effectief gebruik maakt van de gemeenschappelijke delen. De koper verklaart voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze overeenkomst kennis te hebben gekregen van het bedrag van het werkkapitaal en reservekapitaal. Hij verklaart tevens kennis gekregen te hebben van de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal waartoe de Algemene Vergadering vóór het sluiten van deze overeenkomst reeds besliste.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten de algemene vergadering tot op heden niet heeft besloten tot buitengewone kosten, die opeisbaar zouden worden na het ondertekenen van deze overeenkomst. In dit verband, en overeenkomstig artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek, zullen de nodige gegevens opgevraagd worden aan de syndicus van het appartementsgebouw. Het antwoord van de syndicus zal ten laatste bij het verlijden van de notariële akte aan partijen medegedeeld worden.

De verkoper vermeldt in bijlage de gerechtelijke procedures waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken is.

De verkoper verbindt zich de koper in kennis te stellen van elke algemene vergadering welke wordt gehouden vanaf heden tot bij het verlijden der notariële akte en verleent bij deze volmacht aan de koper om in zijn naam bij deze vergadering aanwezig te zijn en stemrecht in zijn naam uit te brengen.

In geen enkel geval zullen achterstallen van de verkoper betreffende de gemeenschappelijke uitgaven en lasten, ten laste kunnen gelegd worden van de koper. De verkoper heeft voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze overeenkomst aan de koper het eventuele bedrag meegedeeld dat hij aan achterstallen nog verschuldigd zou zijn aan de mede-eigendom.

De vereniging van mede-eigenaars zal de verkoper het gedeelte van zijn aandeel in de door hem betaalde voorschotten voor de periodieke uitgaven op het werkkapitaal terugbetalen voor de periode ingegaan na de ingetreding door de koper. De afrekening daaromtrent zal worden opgemaakt door de syndicus.

28

Het reservekapitaal, bestemd voor het dekken van de niet-periodieke uitgaven, wordt niet terugbetaald of afgerekend, maar blijft eigendom van de vereniging van de mede-eigenaars.

De verkoper voegt in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de laatste drie jaren en de periodieke afrekeningen van lasten van de laatste twee jaren alsook een afschrift van de laatste goedgekeurde balans.

De documenten en informatie die de verkoper aan de koper dient mee te delen conform artikel 577-11, §1 B.W. worden in bijlage aan deze overeenkomst gehecht en maken er integraal deel van uit. De koper verklaart dat hij voorafgaandelijk aan de ondertekening van huidige overeenkomst volgende documenten/informatie heeft ontvangen:

1. Het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal (zie bijlage);
2. Het bedrag van de eventueel door de overdrager verschuldigde achterstallen (zie bijlage);
3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng m.b.t. het reservekapitaal waartoe de Algemene Vergadering vóór de datum van deze overeenkomst heeft besloten (zie bijlage);
4. Een overzicht van de gerechtelijke procedures i.v.m. de VME (zie bijlage);
5. De notulen van gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar (zie bijlage);
6. Een afschrift van de recentste goedgekeurde balans (zie bijlage).

Behoudens andersluidende overeenkomst draagt de nieuwe mede-eigenaar de last van de vier voormelde schulden. Partijen komen overeen deze schulden te verdelen als volgt : **alles voor de ondertekening van de authentieke akte = verkoper, alles na de ondertekening is voor de koper.**

Behoudens andersluidende overeenkomst draagt de nieuwe mede-eigenaar de laste van de vier voormelde schulden vanaf de datum van de notariële akte in de mate dat ze opeisbaar worden gesteld vanaf de datum van de notariële akte. Alle lasten die opeisbaar gesteld worden voor de ondertekening van de notariële akte, blijven ten laste van de verkoper".

7

De verkrijger is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van deze overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

De verkoper brengt de syndicus binnen de acht dagen na de ondertekening van deze overeenkomst op de hoogte van het gebruiksrecht dat wordt toegekend aan de koper.

SYNDICUS

Naam: Immo Dominique
Adres: Van Eyckstraat 43, 1800 Vilvoorde
Tel: 02.756.52.00
E-mail: secretary@immo-dominique.be

VLAAMSE WOONCODE

De verkoper verklaart dat :

- a) het verkochte goed **niet is opgenomen** in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, en/of ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en of verwaarloosde gebouwen en/of woningen zoals bedoeld in artikel 28, §1 van het Vlaams decreet van 22 december 1995;

ff

- b) het verkochte goed **geen** woning betreft, zoals bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse regering bepaalde termijn;
- c) het verkochte goed **een** perceel betreft bestemd voor woningbouw gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied;
- d) het verkochte goed **geen** woning betreft waaraan één van de instellingen bedoeld in artikel 85, § 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 18, § 2 en 90 van dit Decreet.

Onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkeepsrecht door de instellingen bedoeld in artikel 85, § 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.] Indien het voorkeepsrecht uitgeoefend wordt zal **CENTURY 21 Berthouls** recht hebben op haar commissie.

De verkoper verklaart dat de woning **niet** ressorteert onder de woningen geïsoleerd door artikel 84 Vlaamse Wooncode, waarvan de eerste paragraaf hier integraal wordt overgenomen : De VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken, zonder enig uitdrukkelijk beding, gedurende twintig jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen. De woning kan worden teruggenomen van de eerste, en in voorkomend geval, van de tweede koper tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en van de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheek waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard. De woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kunnen de woningen slechts doorverkopen na een voorafgaande kennisgeving aan de initiatiefnemer die de woning heeft verkocht. De instrumenterende ambtenaar leest dit artikel voor bij de verkoop van een woning, bedoeld in het eerste lid.

8

Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

- 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;
- 2° afzonderlijke garages;
- 3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling;
- 4° de aankoop van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

BODEMDECREET (VLAAMS GEWEST)¹

- 1. De verkoper verklaart dat in het verkochte privaat gedeelte geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat evenmin in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw een risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor het bij deze verkochte privaat gedeelte.
- 2. De verkoper verklaart dat in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan voormeld privaat gedeelte een risico-inrichting gevestigd is die uitsluitend bestemd is ten behoeve van de mede-eigendom.
- 3. Een bodemattest werd door de OVAM afgeleverd op 08/04/2015. De inhoud ervan luidt als volgt :

¹ Er wordt op gewezen dat het bodemattest in principe moet gehecht worden (kopie) aan de onderhandse koopovereenkomst. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie is de verkoop onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een bodemattest nietig gelet op de bepalingen van artikel 101 Bodemdecreet. Om deze reden wordt de mogelijkheid om een opschortende voorwaarde te voorzien niet gehandhaafd.

4

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 03.03.2015
afdeling : 23645 VILVOORDE 5 AFD
straat + nr. : ITALIEL 6
sectie : C
nummer : 0189/00D000
Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.1.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 05.12.2014.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Extra informatie

DATUM: 18.01.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Balearen I, II, III te Vilvoorde
AUTEUR: AIB Vinçotte International NV

DATUM: 30.10.2001

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Actualisering Oriënterend Bodemonderzoek - Balearen I, II, III - Vilvoorde.
AUTEUR: AIB Vinçotte International NV
Attestnummer: 20150164102/Volgnummer: 000
Formuliernummer: 20150163053

Dossiernummer: 10725

info
p. 1 / 2

DATUM: 04.03.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Actualisering Oriënterend Bodemonderzoek, Italiëlaan 2, 4, 6 te 1800 Vilvoorde.
(5rs/59/60023641/00/NI/001) + Verklaring Dd.13.10.2003
AUTEUR: AIB-Vinçotte Ecosafer NV

DATUM: 04.05.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Balearen I, II en III - Italiëlaan 2-6 te Vilvoorde
(5rs-59-60051167-Obo)
AUTEUR: AIB-Vinçotte Ecosafer NV

DATUM: 15.02.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Balearen I, II en III, Italiëlaan 2-6, 1800 Vilvoorde
AUTEUR: AIB-Vinçotte Ecosafer NV

DATUM: 05.12.2014

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Balearen Park, Italiëlaan 2-6, Vilvoorde
AUTEUR: AIB Vinçotte International NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

- 2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.
Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
5 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft gekregen dat het verkochte goed deel uitmaakt van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

CENTURY 21 Berthouts heeft partijen gewezen op het feit dat het decreet op de ruimtelijke ordening (Vlaamse Codex) in werking getreden is op één september 2009.

Bij toepassing van de artikelen 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

- Werd er voor het verkochte onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt? : bouwaanvraag 2007/00062
- Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed : **woongebied**
- Werd er voor het verkochte onroerend goed een dagvaarding uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot 6.1.43 van voormelde Codex : **nee**
Ligt het verkochte onroerend goed in een goedgekeurde verkaveling : **Nee**

Desbetreffend is de koper volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente/stad **VILVOORDE** op **20/04/2015** wordt als bijlage bij onderhavige verkoopovereenkomst gehecht.

Het verkochte goed wordt verkocht met de beperkingen aan het eigendomsrecht die zouden kunnen voortvloeien uit de stedenbouwkundige voorschriften en uit de beslissingen van de openbare overheden die het verkochte goed kunnen voorbestemmen en waarover de koper die geacht wordt alle inlichtingen te hebben ingewonnen. De koper verklaart de verkoper te ontslaan van alle rechtvaardiging erkennende dat het goed is verkocht zonder waarborg over zijn stedenbouwkundige toestand. De verkoper verklaart dat voor alle door hem opgerichte gebouwen een regelmatige stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en dat hij voor zover hem betreft, geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet getroffen is door enige rooilijn**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** gelegen is in een zone voor ruilverkaveling² waarop de Vlaamse Grondenbank een voorkooprecht kan doen gelden.

De tussengekomen vastgoedmakelaar heeft de kopers gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Partijen verklaren kennis te hebben genomen van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Geen enkele van de handelingen waarnaar in dat artikel wordt verwezen of werken mogen op het verkochte goed worden uitgevoerd zolang de stedenbouwkundige toelating/bouwtoelating niet werd verkregen.

DECREET NATUURBEHOUD

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

² Meest recente lijst gepubliceerd in Belgisch staatsblad op 24.07.2014.

BOSDECREET

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

ONROEREND ERFGOED (<https://www.onroerendergoed.be>)

De verkoper verklaart dat het goed, voorwerp van huidige koopovereenkomst, **niet** voorkomt op één van de Inventarissen van het Onroerend Erfgoed zoals vermeld in artikel 4.1.1 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed. De koper wordt bij deze ook gewezen op de rechtsgevolgen van de opname op één of meerdere van voormelde inventarissen, die worden beschreven in hoofdstuk 4 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (o.m. zorgplicht, motiveringsplicht, informatieplicht, archeologisch onderzoek, onroerenderfgoedrichtplan, afkapvergunning).

De verkoper verklaart dat het goed, voorwerp van huidige koopovereenkomst, **niet** beschermd is conform Hoofdstuk 6 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed. De koper wordt bij deze ook gewezen op de rechtsgevolgen van de opname op één of meerdere van voormelde inventarissen, die worden beschreven in hoofdstuk 6 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (o.m. passief behoudsbeginsel, actief behoudsbeginsel, vergunnings- of toelatingsplicht, sloopverbod, informatieplicht, premies).

WATERTOETS (cfr. Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, uitvoeringsbesluit van 14 oktober 2011) rekening houdend met de aangepaste kaart zoals vastgesteld bij M.B. van 1 juli 2014³ (B.S. 22.08.2014)⁴

(overstromingsgebieden : <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets2012/>)
(voorkooprecht : <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/rvv/>)

11

De verkoper verklaart dat het goed, voorwerp van huidige overeenkomst, **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied⁵ of afgebakende oeverzone⁶ die samenhangt met een waterweg behorende tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest, welk **niet** in het kader daarvan een voorkooprecht geniet, of die niet samenhangt met een waterweg waardoor de Vlaamse Grondenbank een voorkooprecht geniet. De verkoper verklaart dat hij in het verleden geen herstel- of compensatiemaatregelen heeft opgelegd gekregen in het kader van de watertoets.

De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied⁷, effectief overstromingsgevoelig gebied of in een zone met overstromingsrisico.

³ Van toepassing op alle onderhandse verkopen sinds 01.09.2014

⁴ Als er niets vermeld wordt, zal dit geïnterpreteerd worden als: het onroerend goed ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, noch in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone).

⁵ overstromingsgebied dat met dat doel is afgebakend of aangeduid in een stroomgebiedbeheerplan, een bekkenbeheerplan, een deelbekkenbeheerplan of door een beslissing van de Vlaamse Regering.

⁶ strook land vanaf de bodem van de bedding van het oppervlaktewaterlichaam die een functie vervult inzake de natuurlijke werking van watersystemen of het natuurbehoud of inzake de bescherming tegen erosie of inspoeling van sedimenten, bestrijdingsmiddelen of meststoffen

⁷ Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, wat betreft de toepassingsregels voor de watertoets; van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, wat betreft de overstromingsgevoelige gebieden; en van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 1994 houdende aanwijzing van de besturen en openbare instellingen die advies geven over de gemeentelijke plannen van aanleg

48

De koper verklaart op dit punt behoorlijk geïnformeerd te zijn en partijen erkennen dat de informatie in dit kader verstrekt geen enkele invloed heeft op de uitvoering van deze overeenkomst, noch op de overeengekomen prijs, noch op de verkoop zelf.

LANDINRICHTING

Op het verkochte goed rust **geen** recht van voorkoop in het voordeel van de Vlaamse Grondenbank zoals voorzien in artikel 2.1.13 van het Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

(http://www.geopunt.be/kaart?Viewer=Recht_van_voorkoop-themabestand_app/index.html)

STOOKOLIETANKS

Bij het verkochte onroerend goed behoort er **een** stookolietank, deze is dienstig voor gans het gebouw het conformiteitsattest is af te leveren door de syndicus welke zorgt voor het beheer. (conformiteitsattest in bijlage)

VERKLARING KADASTRAAL INKOMEN

De verkopende partij verklaart uitdrukkelijk dat zij vanwege de bevoegde overheden tot op heden geen enkel bericht heeft ontvangen dat op het goed, voorwerp van onderhavige overeenkomst werken zijn uitgevoerd of handelingen gesteld zijn waarvoor de vereiste vergunning niet bekomen werden, of welke niet reglementair zouden uitgevoerd zijn.

De verkopende partij verklaart bovendien geen kennis te hebben van enige aanpassing of herziening van het kadastraal inkomen van het goed, voorwerp van deze overeenkomst.

Deze verkoop geschiedt zonder garantie van het bekomen van vermindering van registratierechten, zoals vastgesteld bij artikel 53,2 en 55 van het Wetboek der Registratierechten, aangezien geen zekerheid kan gegeven worden omtrent het overeenstemmen met de werkelijkheid van het kadastraal inkomen, en het definitief vaststaan ervan. De kopende partij kan op geen enkele manier eventuele nadelen verhalen op de verkopende partij dienaangaande.

12

FISCALE BEPALINGEN

1. De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte, hetzij vanaf de ingentreding ervan door de koper als die niet gelijktijdig met de akte gebeurt.
2. De verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van de registratierechten.

OVERLIJDENSVERZEKERING (indien koper een natuurlijke persoon is):

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden :

- de verzekering is kosteloos voor de koper;
- verzekerd risico: overlijden door ongeval;
- verzekerde personen: kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal: het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de

overdracht;

- absolute beperking van € 250 000 onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en het aantal kopers;
- duur van de dekking: vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden;
- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de vijf volgende voorwaarden vervuld zijn :
 1. de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
 2. de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
 3. de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal 2 500 €. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
 4. De verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekende toetredingsnummer (ticket);
 5. Ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar.

NOTARISKEUZE

De partijen, die ervan in kennis werden gebracht dat zij ieder het recht hebben hun eigen notaris te kiezen zonder dat deze bijkomende kosten met zich meebrengt, voor zover die keuze meegedeeld wordt binnen de acht kalenderdagen te rekenen vanaf de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst, verklaren hierbij volgende notarissen aan te stellen:

13

De notaris van de verkoper is **notaris PEERS te Vilvoorde**

De notaris van de koper is **notaris Frederika LENS te VILVOORDE**

De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen der notariële akte ten laatste **4 maanden na ondertekening** van deze overeenkomst en dit op voorstel van de instrumenterende notaris.

De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de kopers. De kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkopers zijn ten laste van de verkopers.

VASTGOEDMAKELAAR

Onderhavige overeenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van **CENTURY 21 Berthouts, Grote Markt 5A, 1800 Vilvoorde**, vertegenwoordigd door **Century 21 Diamant**, ingeschreven op het tableau onder het nummer **100 253**

WITWAS

Partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de Wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, en in het bijzonder :

Art. 20, lid 1 : "De prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque. De verkoopovereenkomst en -akte moeten het

nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overdragen."

Art. 21, lid 1 : "De prijs van de verkoop door een handelaar van één of meerdere goederen evenals de prijs van één of meerdere dienstprestaties geleverd door een dienstverstreker, voor een bedrag van 3 000 euro of meer, mag niet in contanten worden vereffend, uitgezonderd voor een bedrag dat 10% van de prijs van de verkoop of de dienstprestatie niet overstijgt, en voor zover dit bedrag niet hoger is dan 3 000 euro ongeacht of de verkoop of de dienstprestatie plaatsvindt in één verrichting of via meerdere verrichtingen waartussen een verband lijkt te bestaan."

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VOOR HET VERKRIJGEN VAN EEN LENING

De koper verbindt zich onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een hypothecaire lening voor een bedrag van **125 000 EURO** binnen de **3 weken** na de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Indien de koper binnen deze termijn geen lening heeft kunnen bekomen bij minstens **twee** financiële instellingen, zal hij dit via aangetekend schrijven bewijzen aan de makelaar van de verkoper, **CENTURY 21 Berthouts**, met de vraag om het betaalde voorschot terug te storten.

De verkoper of zijn makelaar hebben het recht te vragen dat de koper zowel de kredietaanvraag als de correspondentie met de financiële instellingen voorbrengt waaruit moet blijken dat de koper voldoende inspanningen heeft gedaan bij minimum **twee** kredietinstellingen. Indien onvoldoende inspanningen werden geleverd voor het bekomen van de hypothecaire lening, is de verkoper gerechtigd een schadevergoeding van 10% van het hierboven vermelde vast bod te eisen.

PRIJS

Deze verkoop is toegestaan en aanvaard voor de prijs van **125 000 EURO** die de koper zich verbindt te betalen:

- a) Een voorschot van **12 500 EURO bij ondertekening** van deze overeenkomst, betaling via **(schrappen wat niet past)**

cheque met nummer

op datum van

van rekeningnummer

op financiële instelling

☒ via overschrijving op op onze **derdenrekening BE75-7310 2151 2551 (century 21 - Diamant - Te Schaarbeek) (bewijs binnenbrengen)** ten laatste tegen **51/12/2015**

Dit voorschot wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling vanaf de vervaldag verhoogd met verwijlrenten van € 50 per dag te rekenen vanaf de dag van de opeisbaarheid.

- b) Het saldo, hetzij **112 500 Euro** bij het verlijden van de notariële akte en dit door een financiering ☒ of eigen middelen ☒ deels financiering en deels eigen middelen.
(schrappen wat niet past)

Dit voorschot verminderd met het verworven ereloon en de kosten zal door de vastgoedmakelaar worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper. Partijen bevestigen akkoord te zijn met inhouding van het verworven ereloon en de kosten door de vastgoedmakelaar op deze waarborg.

Deze overeenkomst geldt als toestemming van betrokken partijen dat de makelaar als lasthebber van de verkopers het voorschot in ontvangst neemt en het commissieloon dat verschuldigd is, samen met de eventuele kosten, na het tot stand komen van de onderhandse koop daarvan afhoudt.

14

In elk geval geven partijen hun notaris de opdracht om het eventueel nog verschuldigd saldo van het ereloon en kosten van de vastgoedmakelaar uit te betalen vanuit het beschikbare saldo van de koopprijs.

Het voorschot mag enkel betaald worden via overschrijving of cheque. Het saldo van de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque.

SANCTIES

Ingeval van vertraging in betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidintrest verschuldigd zijn op de nog verschuldigde koopprijs van één procent (1%) per maand.

Ingeval van niet naleving door één der partijen van de bij deze aangegane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, welke zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van vijftien dagen, zal deze verkoping van rechtswege ontbonden zijn. In dit geval zal een som ten bedrage van 10% van de verkoopprijs aan de benadeelde partij verschuldigd zijn ten titel van schadevergoeding. De partijen behouden zich nochtans het recht voor de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

Alle geschillen waartoe deze overeenkomst met betrekking tot het gebruiksrecht aanleiding zouden kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken van Brussel. Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

15

PRIVACY

De partijen verklaren dat zij op de hoogte zijn gebracht van het feit dat de persoonlijke gegevens die worden verzameld door de makelaar zullen meegedeeld worden aan de franchisegever Century 21 Benelux NV, met zetel te 2980 Zoersel aan de Handelslei 308 (KBO 0451.724.941) doch uitsluitend in het kader van de uitvoering van de franchiseovereenkomst tussen deze laatste en de makelaar. Deze gegevens zullen nooit aangewend worden voor commerciële doeleinden of bekend gemaakt worden aan derden, andere dan diegene die over deze informatie dienen te beschikken in het kader van de beoogde overeenkomst (notaris, kopers, ...). De partijen hebben steeds het recht deze gegevens in te kijken en te verbeteren en kunnen zich kosteloos verzetten tegen het gebruik van hun gegevens voor direct marketing, zoals bv. reclameacties.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. De verkoopovereenkomst is enkel geldig als deze door beide partijen ondertekend is.
2. In bijlage : Eigendomstitel
3. In bijlage : kadastrale gegevens
4. In bijlage : Stedenbouwkundige inlichtingen
5. In bijlage : bodemattest
6. In bijlage : EPC
7. In bijlage : Elektrische keuring
8. In bijlage : verplicht info mede-eigendom
9. In bijlage : conformiteitsattest stookolietank

Opgemaakt te Piunherpe op datum van 24/11/2015
Elke partij met onderscheiden belang verklaart een origineel exemplaar te hebben ontvangen.
gelezen en goedgekeurd
Handtekening(en) verkoper(s) Handtekening(en) koper(s)

Voor de geldigheid van de overlijdensverzekering die deel uitmaakt van de verzekeringspolis
beroepsaansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar : gelezen en goedgekeurd
Handtekening vastgoedmakelaar [Signature]