

ONTWERP DAT GEEN AANBOD TOT VERKOPEN INHOUDT

Ontwerp onderworpen aan uw bemerkingen, zonder contractueel karakter. De verkoop zal enkel gesloten zijn door de eventuele ondertekening van de definitieve versie van de onderhandse verkoopsovereenkomst en door de storting van de overeengekomen waarborg.



Notaris Melissa Vyvey
1500 Halle, Brusselsesteenweg 73
Tel 02.356.53.34 - Fax 02.360.39.74
notaris@notarisvyvey.be
Dossierbeheerder:
Kenmerk:

ONDERHANDSE VERKOOPSOVEREENKOMST

A AANDUIDING VAN DE PARTIJEN

De **gemeente Pepingen**, met administratieve zetel te Pepingen, Ninoofsesteenweg 116.

Hier vertegenwoordigd door haar algemeen directeur en de voorzitter van de gemeenteraad, te weten:

-algemeen directeur: Mevrouw Deneyer Marleen, geboren te Halle op 17/09/1964, wonende te Plaatsstraat 111, 1570 Galmaarden.

-voorzitter van de gemeenteraad: de Heer Geerts Sander André Julie, geboren te Halle op 15/05/1992, wonende te Boekhoutstraat 23, 1670 Pepingen, in toepassing van artikel 279 van het decreet lokaal bestuur en in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 23 februari 2021 tegen welke beslissing geen klacht werd ingediend bij de toezichthoudende overheid binnen de termijn daartoe vastgesteld in het decreet lokaal bestuur.

Een kopie van het uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad aangaande de genoemde beslissing wordt in bijlage aan deze akte gehecht.

De gemeente Pepingen verklaart terzake dat de Provincie Vlaams-Brabant geen klacht heeft ontvangen binnen de toezichtstermijn omtrent de door haar genomen gemeenteraadsbeslissing waarvan sprake hiervoor, in uitvoering waarvan deze overeenkomst wordt verleden. De gemeente Pepingen verklaart dat een lijst met een beknopte omschrijving van de besluiten van de gemeenteraad van 23 februari 2021 werd opgestuurd meer dan 1 maand terug, naar de provinciegouverneur in het kader van het administratief toezicht. De gemeente Pepingen verklaart terzake dat de Provincie Vlaams-Brabant geen klacht heeft ontvangen binnen de toezichtstermijn omtrent de door haar genomen gemeenteraadsbeslissing waarvan sprake hiervoor, in uitvoering waarvan deze akte wordt verleden. De gemeente Pepingen verklaart dat een lijst met een beknopte omschrijving van de besluiten van de gemeenteraad van 23 februari 2021 werd gepubliceerd op de website van de gemeente in het kader van het administratief toezicht.

ENERZIJDS, hierna genoemd : "**de verkoper**".

EN :

STEMAR FACILITIES", besloten vennootschap met zetel te 1800 Vilvoorde,

Mechelsesteenweg 151 B, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 0540.838.049, niet onderworpen aan de Belasting over de toegevoegde waarde.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Mireille Bedert te 1740 Ternat op 8 oktober 2013, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 oktober 2013, onder het nummer 13161624.

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering gehouden voor Notaris Mireille BEDERT te Ternat op 4 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 juni nadien onder nummer 20328046.

Hier vertegenwoordigd ingevolge artikel 12 van de statuten door twee bestuurders, te weten:

- De heer PLATTIAU Ben, geboren te Asse op 12 april 1993, wonende te 1730 Asse, Ganzeweg 18A;

- Mevrouw HUYSMANS Ingrid Godelieve Antoinette, geboren te Brussel op 19 februari 1976, wonende te 9660 Brakel, Tamelbroekstraat 2D.

Beiden benoemd in die hoedanigheid ingevolge beslissing van de algemene vergadering de dato 28 mei 2020, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 juli nadien onder nummer 20075298.

ANDERZIJDS, hierna genoemd: "de koper".

B VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

B.1. VERKLARING VAN DE PARTIJEN

De verkoper verklaart:

- geen kennis te hebben van een hangende gerechtelijke procedure welke het genot of de verkoop van het goed zou kunnen verhinderen.

Elke partij verklaart:

- bekwaam te zijn;

- niet onder voorlopig bewind te staan, of onder gerechtelijk raadsman te staan;

- in het algemeen, niet ontslagen te zijn van het beheer van haar goederen;

- niet failliet verklaard te zijn;

- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader Boek XX van het Wetboek van economisch recht);

- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de intentie te hebben dit te doen;

- dat haar verschijning – vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven vermeld is;

- dat haar/hun aandacht werd gevestigd op het feit dat haar/hun eventuele hoedanigheid van vastgoedprofessioneel de rechtbanken ertoe kan aanzetten haar/hun zowel conventionele als wettelijke verplichtingen strenger te beoordelen. Wat dat betreft verklaart de verkoper geen vastgoedprofessioneel te zijn.

B.2. VERKLARING(EN) AANGAANDE HET VERKOCHTE GOED

B.2.1. Rechten in het goed

De verkoper bevestigt enige eigenaar te zijn van het verkochte goed en te genieten van alle bevoegdheden om hierover te beschikken.

Reclamepanelen

De verkoper verklaart dat geen huurcontract of een andere contract te hebben afgesloten met betrekking tot een publiciteitspaneel gehecht aan één van de gevels van het goed.

Premies

De verkoper verklaart van géén enkele premie te hebben genoten met betrekking tot het thans verkochte goed.

Lening met sociaal karakter

De verkoper verklaart géén lening te hebben afgesloten met het Vlaams Woningfonds.

C OVEREENKOMST :

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt, volgend onroerend goed:

C.1. BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente Pepingen - eerste afdeling

Een schuur/magazijn gelegen aan de Ninoofsesteenweg 110 te 1670 Pepingen met een oppervlakte volgens meting van 844 vierkante meter (844 m²), deel van een groter geheel dat is gekadastraerd volgens titel sectie B deel van de nummers 323/F en 324/E met een oppervlakte van 20 are 33 centiare en dat thans gekend is bij de diensten van het kadaster sectie B nummer 323 L P0000.

Gereserveerd kadastraal repartitienummer 322NP0000.

Ook genoemd : “het (verkochte) goed”.

PROCES-VERBAAL VAN OPMETING

Zoals het goed opgemeten werd door de heer Filip Branckaert, gezworen landmeter-expert, te Gooik en Halle, op 24 november 2020.

Het plan werd in de database van de afbakeningsplannen gecodeerd met als referentienummer 23064/10126.

SPLITSINGSMELDING

Naar aanleiding van deze verkoop, zal er tussen het ondertekenen van het compromis en het verlijden van de authentieke akte een splitsingsmelding worden betekend aan de gemeente Pepingen teneinde het bestaande kadastraal perceel met nummer 323 L P0000 juridisch op te delen in 2 loten.

Notaris Melissa Vyvey zal deze splitsingsmelding betekenen aan de gemeente Pepingen na de ondertekening van de verkoopcompromis.

Behalve de onroerende goederen door bestemming zijn de volgende roerende goederen in de verkoop begrepen : geen.

Aansluiting op de riolering: de verkoper verklaart dat het goed niet is aangesloten op de riolering.

Aangezien het goed niet verhuurd is, zullen de meubelen en het huisraad, die er zich bevinden en die geen deel uitmaken van de verkoop, door de verkoper op zijn kosten worden weggehaald en zal het goed borstelschoon gemaakt worden, vóór de ondertekening van de authentieke akte. Dit behoudens afwijkende, onderlinge afspraken hieromtrent, hetgeen notarissen hen adviseren schriftelijk te doen.

De partijen zijn overeengekomen dat de koper het verkochte goed minstens 24 uur voor het verlijden van de authentieke akte zal kunnen bezichtigen en bezoeken teneinde a/zich ervan te vergewissen dat het goed volledig werd ontruimd en bezemschoon is en b/om de tellerstanden op te meten.

De koper erkent het verkochte goed op voorhand te hebben bezocht en ontslaat de verkoper om een verdere omschrijving van het goed te geven in deze overeenkomst.

Nutsvoorzieningen

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebbber voorbehouden.

De koper zal alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het verkochte goed moeten verder zetten, bij de leverancier naar keuze, en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervaldag volgend op de datum van zijn ingentreding.

ZONNEPANELEN

De partijen verklaren dat er zich geen zonnepanelen op het dak van het hierbij verkochte goed bevinden. Bijgevolg zijn er noch zonnepanelen, noch groenestroomcertificaten begrepen in deze verkoop.

C.2. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Onderhavige verkoop wordt gesloten onder volgende clausules, lasten en voorwaarden :

C.2.1. Hypothecaire toestand

De verkoop wordt gedaan onder de verplichting voor de verkoper, het goed vrij en zuiver te maken van alle schulden, voorrechten, hypothecaire inschrijvingen en lasten die het zou kunnen bezwaren, alsmede alle opname in het pandregister betreffend de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend per bestemming geworden zijn.

De verkoper verklaart dat hij op de hoogte werd gesteld dat de instrumenterende notaris de verplichting heeft om voor de hypothecaire vrijheid van het goed te zorgen, onder meer door middel van de verkoopprijs en alle andere sommen die hem zouden overhandigd worden voor rekening van de verkoper.

Alle stappen te ondernemen om de hypothecaire vrijheid van het goed te verzekeren evenals de kosten ervan vallen ten laste van de verkoper. Bovendien verklaart de verkoper geen hypothecair mandaat te hebben ondertekend, dat het goed zou kunnen bezwaren.

Melding wordt hier van de wet van 11 juli 2013, die sedert 1 januari 2018 de notaris toelaat om het pandregister te raadplegen naar aanleiding van de verkoop van onroerende goederen.

Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van en pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkocht goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkel schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

Opschortende voorwaarde

Deze verkoop wordt toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het akkoord van handlichting, in voorkomend geval van de ingeschreven of overgeschreven schuldeisers, alsmede van de schuldeisers die een derdenbeslag hebben betekend, of een inschrijving in het pandregister hebben gemaakt, of van de berichten of betekeningen ontvangen door de notaris opsteller van de authentieke verkoopakte. Voormelde akkoord(en) moeten verkregen worden ten laatste hetzij bij het verstrijken van de tussen de partijen overeengekomen termijn (en zijn eventuele verlengingen), hetzij voor de ondertekening van de authentieke akte.

Deze clausule wordt opgesteld in het belang van de koper die als enige er zich op kan beroepen.

C.2.2. Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich thans bevindt, goed gekend door de koper, die verklaart het bezocht te hebben en de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming.

Het staat de koper vrij op zijn kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten opmaken.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had. Zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt gelet op de mogelijke ouderdom van het gebouw en het

gebrek aan technische kennis van de verkoper op dit vlak, verklaart de verkoper dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken, aanwezig zijn in het verkochte goed.

Partijen verklaren ingelicht te zijn dat de hoedanigheid van vastgoedprofessioneel niet toelaat om zich te vrij te stellen van de verantwoordelijkheid omwille van verborgen gebreken, omwille van de wetgeving omtrent de bescherming van de consument (artikel VI.83,14° van het Codex Economisch Recht).

Tienjarige aansprakelijkheid

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 van de wet Breynne). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de ondertekening van de authentieke akte van verkoop.

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

Pandregister

De minuuthoudende notaris heeft de verkoper bevraagd over de aanwezigheid van bepaalde installaties waarop een roerende zekerheid zou kunnen rusten (onder meer zonnepanelen en -boilers, thuisbatterij, belangrijke industriële machines, zwembaden, enzovoort). De verkoper verklaart dat er geen enkele roerende zekerheid rust op enige installatie aanwezig in het verkochte onroerend goed.

C.2.3. Bijzondere voorwaarden – erfdienstbaarheden en mandeligheden

Het goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de eigendomstitel(s), zijnde: de akte verleden voor notaris Yves Willekens, destijds te Beersel (Lot) op 31 mei 2011 en de akte (lastenkohier) verleden voor notaris Van Isterdael, destijds te Halle, op 17 maart 1955.

Voormelde akte maakt melding van de volgende bedingen die hierna letterlijk worden overgenomen:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN – ERFDIENSTBAARHEDEN.

De overnemer zal in de plaats gesteld zijn van de afstanddoeners voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit alle eventuele erfdienstbaarheden die zouden kunnen blijken uit regelmatig verkregen titels of zouden kunnen verworven zijn door verjaring.

De afstanddoeners verklaren persoonlijk geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van de afgestane goederen; zij verklaren dat er bij hun weten geen bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan die de afgestane goederen zouden kunnen bezwaren of bevoordelen, behoudens deze vermeld in het lastenkohier voorafgaand proces-verbaal van definitieve toewijzing gesloten door notarissen Van Isterdael en Maes, te Halle, op zeventien maart negentienhonderd vijftig.

...

Einde citaat.

De koper erkent een kopie van de genoemde documenten te hebben ontvangen

Met opmerkingen [NMV1]: Nog te ontvangen door notaris Vyvey

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten, er geen andere bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft verleend. De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

C.2.4. Oppervlakte.

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/twintigste is, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

C.2.5. Belastingen.

De koper zal alle belastingen en taksen dragen die het goed bezwaren, pro rata temporis, te rekenen vanaf zijn ingenottreding, met uitzondering van de belastingen op de tweede verblijven en deze die jaarlijks te betalen zijn.

Gelet op de juridische opdeling van het kadastraal perceel 323LP0000 in 2 loten, te weten: a/het verkochte goed en b/naast- en achterliggend perceel grond, zal er een nieuw kadastraal inkomen worden gekoppeld aan de aldus gecreëerde loten.

De verrekening van de onroerende voorheffing tussen verkoper en koper zal worden uitgevoerd van zodra het kadastraal inkomen voor de beide nieuwe loten is vastgesteld.

Alle persoonsgebonden belastingen zoals eventuele belasting op leegstand of verkrotting of op tweede verblijven blijven integraal ten laste van de verkoper voor het lopende aanslagjaar.

C.2.6. Verzekeringen.

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en alle aanverwante risico's zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag. Hij verbindt zich ertoe dit contract te handhaven tot aan de achtste dag die het verlijden van de authentieke akte volgt. De koper zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Het staat de koper vrij om vanaf heden een verzekering op zijn kosten af te sluiten die het goed dekt.

De koper verklaart goed ingelicht te zijn over het belang om een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's ten laatste op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

C.2.7. Gebruik - Eigendom - Genot.

De overdracht van eigendom tussen de partijen zal gebeuren op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen vanaf de ondertekening van de authentieke akte door de werkelijke inbezitneming.

De verkoper verbindt zich ertoe geen enkele huurovereenkomst te sluiten, noch, in voorkomend geval, een lopende huurovereenkomst te verlengen, noch de gebruiksvoorwaarden van het goed te wijzigen tussen onderhavige verkoopsovereenkomst en de authentieke akte, zonder de uitdrukkelijke toestemming van de koper.

C.3. BIJZONDERE VOORWAARDEN OVEREENGEKOMEN TUSSEN DE PARTIJEN.

Geen.

C.4. ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED – VLAANDEREN

C.4.1. Stedenbouw

C.4.1.1. Algemeenheden

De koper erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

Bovendien, vestigt / vestigen de notaris(sen) die huidige compromis opgemaakt heeft/hebben specifiek de aandacht van de koper, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van de koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

Tot slot, verwijst de instrumenterende notaris uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1. van de Codex houdende de handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning vereist is voor stedenbouwkundige handelingen evenals naar artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en naar de 2 besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

Partijen verklaren zich voldoende geïnformeerd dienaangaande.

C.4.1.2. Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit 1° een inlichtingenformulier ontvangen van de gemeente Pepingen op 21 mei 2021, en 2° de verklaringen van de verkoper:

1. dat er voor het goed recent geen omgevingsvergunning voor het stellen van stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt maar wel volgende vergunningen (oud stelsel), te weten:

- vergunning met kenmerken 2017/9005 afgeleverd op 25/04/2017 voor de aanleg van een wadi;*
- vergunning met kenmerken 20120011 afgeleverd op 11/06/2012 voor het omvormen en integreren van een houtzagerij tot woonerf en uitbreiding van de gemeente infrastructuur, deel houtzagerij*

2. de bestemming van dit onroerend goed conform het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 07 maart 1977 luidt: woongebied met landelijk karakter, agrarisch gebied en reservegebied voor woonwijken (overdruk);

3. dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;

4. er op het goed geen voorkeurecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. er voor het goed de volgende omgevingsvergunning voor het stellen van verkavelingshandelingen van toepassing zijn: geen;

6. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkoper verklaart dat het gebouw initieel werd opgericht vóór 22 april 1962 en, conform artikel 4.2.14 § 1 van de Codex, geacht wordt een vergund gebouw te zijn.

Andere inlichtingen verstrekt door de gemeente Pepingen in het afgeleverde stedenbouwkundig uittreksel:

- * volgende milieuvergunningen werden afgeleverd: vergunningen afgeleverd op 29/12/1980 voor een boomzagerij en afgeleverd op 07/09/1999 voor schrijwerkerij;
- * dat voor zover bekend er geen activiteit werd/wordt uitgeoefend of inrichting aanwezig is/was zoals opgenomen in bijlage 1 bij het VLAREBO;
- * dat voor zover bekend het goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als “gesloten hoeve” (vastgesteld bouwkundig erfgoed) met als locatie nummers 108-110 sedert 14/09/2009;
- * dat voor zover bekend het goed is gelegen in een beschermd stads-/dorpsgezicht met naam “Dorpskern Pepingen” en dit sedert 03/06/1986.

C.4.1.3. Overstromingsgebieden

De aandacht van de koper wordt gevestigd op artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen. De verkoper verklaart hierbij dat het goed, conform de opzoeking verricht op de site www.geoloket.be, niet gelegen is in een risicogebied voor overstromingen noch in een door nature overstroombaar gebied en evenmin in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Deze informatie wordt slechts verstrekt ten informatieve titel.

Decreet integraal waterbeleid.

Overeenkomstig artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, zoals ingevoerd ingevolge artikel 10 van het decreet van 19 juli 2013, vermeldt de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het hierbij verkochte goed:

- gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstroomden);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

Dit laatste wordt door de verkoper bevestigd.

Deze informatie wordt slechts verstrekt ten informatieve titel.

C.4.1.4. Onteigening – Klassering

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten.

A/Het bij deze verkochte goed maakt deel uit van een **beschermd dorpsgezicht**, meer bepaald: “dorpskern Pepingen”.

Het verkochte goed is bijgevolg onderworpen aan alle voorschriften opgelegd door of krachtens het Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten en erbij horende wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

De koper verklaart alle verplichtingen die op heden verbonden zijn aan het bij deze verkochte goed omwille van zijn bijzonder statuut wel te kennen aan de hand van de door hem ingewonnen informatie en aan de hand van de toelichtingen die hem door de notaris werden

verstrekt. Hij verklaart het gekochte goed te aanvaarden met alle eraan verbonden lasten en erfdienstbaarheden als gevolg van voormelde bijzondere bescherming als dorpsgezicht.

De notaris zal de overdracht na het verlijden van de authentieke akte meedelen aan het Agentschap Dienst Onroerend Erfgoed.

De notaris vestigt de aandacht van partijen op de mogelijke beperkingen inzake het bouwen of verbouwen in een definitief beschermd stadsgezicht.

De notaris vestigt de aandacht van de koper er tevens op dat indien het goed wordt gebruikt door iemand anders dan de eigenaar, de eigenaar van het goed een kennisgevingsverplichting heeft naar de gebruiker toe. Het niet naleven van deze verplichting kan aanleiding geven tot sancties.

De notaris heeft de partijen gewezen op artikel 6.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet. 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.

B/De verkoper verklaart en bevestigt dat hij voor het goed kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van één van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoedbesluit, zijnde: **opname in de inventaris bouwkundig erfgoed**.

De notaris deelt de koper mee dat de inventarisatie van het goed onder meer voor gevolg heeft dat:

1. voor afbraak/sloop van een geïnventariseerd onroerend goed steeds een stedenbouwkundige vergunning nodig is, evenals een voorafgaand advies van het Agentschap RO-Vlaanderen over de erfgoedwaarden van het gebouw
2. een afwijking van de normen rond energieprestatie en binnenklimaat is toegelaten voor zover dit nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden
3. in sociale huisvesting door renovatie geldt de tachtig procent-regel (die stelt wanneer kosten voor renovatie meer dan tachtig procent bedragen van de prijs voor nieuwbouw dient het gebouw te worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw) niet voor onroerende goederen opgenomen op de inventaris
4. zonevreemde gebouwen opgenomen in de inventaris kunnen vlotter een nieuwe functie krijgen

De notaris heeft de partijen gewezen op artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet. 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.

C.4.1.5. Bestaande toestand.

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als **magazijn/schuur**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat bovenbeschreven goed niet het voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde

wetgeving te verrichten of te behouden.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Verkaveling/Verdeling

Het verkochte goed maakt deel uit van een groter kadastraal perceel, met name: perceel nummer 323LP0000.

Dit perceel wordt opgedeeld in 2 delen:

a/het hierbij verkochte goed (bebouwd geheel – loods / schuur);

b/achtergelegen en naastgelegen grond grenzend aan de Kamstraat te Pepingen. Dit perceel grond blijft eigendom van de gemeente. De bestemming hiervan is op heden nog niet bepaald.

De instrumenterende notaris zal de juridische opdeling van het kadastraal perceel nummer 323LP0000 betekenen aan de gemeente Pepingen conform artikel 5.2.2 VCRO.

Ondergrondse innemingen

De partijen werden door de notaris ingelicht omtrent de mogelijkheid van het bestaan van ondergrondse innemingen of bovengrondse leidingen of van erfdienstbaarheden van openbaar nut in de nabijheid van het goed.

Terzake kan elke nuttige informatie worden teruggevonden via de websites (site <https://www.klim-cicc.be> en <https://overheid.vlaanderen.be/informatie-vlaanderen/producten-diensten/kabel-en-leidinginformatieportaal-klip>).

C.4.1.6. Leegstaande, verwaarloosde, ongeschikt of onbewoonbare gebouwen

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een bedrijfsruimte is zoals omschreven in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, nadien meermaals gewijzigd.

De verkoper verklaart dat de bedrijfsruimte niet werd opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en bevestigt dan ook dat er geen registratieattest werd betekend waaruit zou blijken dat het onroerend goed definitief geregistreerd werd in de voormelde inventaris.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om de bedrijfsruimte op te nemen in de voormelde inventaris.

C.4.1.7. Wooncode – Recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

C.4.2. Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is.

Wat de Vlaamse Codex Wonen en het daarin voorziene wettelijk voorkooprecht:

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

In dit verband verklaart de verkoper dat het goed niet het voorwerp vormt van het voorkooprecht voorzien in de Vlaamse Codex Wonen.

Specifiek: de verkoper verklaart:

- het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied;
- het verkochte goed betreft geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76 van het Vlaams Decreet Wonen, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, in uitvoering van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht;
- het verkochte goed betreft geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk 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 ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 26, § 1 van het Heffingsdecreet.

Uit het informatiedossier dat werd ingediend door notaris Melissa Vyvey bij de Vlaamse Grondenbank (voorkooploket) blijkt dat er geen voorkooprecht geldt voor dit perceel.

Opschortende voorwaarde

Huidige verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van eventuele wettelijke of conventionele voorkooprechten.

Hier wordt bedongen dat de koper voormeld goed in het geheel aankoopt. Als gevolg hiervan, zal huidige overeenkomst nietig worden verklaard indien voormeld voorkooprecht maar gedeeltelijk toegepast zou worden. De koper zal als enige er zich op kunnen beroepen.

C.4.3. Milieu – Bodemsanering

C.4.3.1. Wettelijke informatie.

De partijen verklaren ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

C.4.3.2. Bodemverontreiniging.

De verkoper verklaart niet te weten dat, op de grond voorwerp van onderhavige akte inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed dat het bij zijn weten niet verontreinigd is in de zin van het decreet.

C.4.3.3. Bodemattest.

De verkoper verklaart in het bezit te zijn van een op zijn verzoek door de Openbare afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM) afgeleverd bodemattest gedagtekend van en dat hem geen recenter bodemattest werd betekend. De inhoud van dit attest afgeleverd op 13.04.201 luidt als volgt:

“ 2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond 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 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen:

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

...

De koper erkent voor heden een kopie van dit attest te hebben ontvangen.

C.4.3.4. Stookolietank.

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed geen stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

C.4.4. Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing: de verkoop ging niet gepaard met publiciteit.

C.4.5. Postinterventieviedossier

De verkoper verklaart dat hij aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 geen werken heeft uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

C.4.6. Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

C.5. PRIJS.

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard mits de prijs **HONDERDVIJFENVEERTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 145.500,00).**

Dit bedrag is betaalbaar als volgt :

- Bij de ondertekening van onderhavige verkoopsovereenkomst betaalt de koper de som van **zevenduizend tweehonderdvijfenzeventig euro (€ 7.275,00)** met een overschrijving van het rekeningnummer # op het rekeningnummer # van notaris Mireille Bedert, te Ternat, als waarborg voor de verbintenissen van de koper, dewelke bij de verwezenlijking van onderhavige verkoop, een voorschot zal uitmaken aan te rekenen op de verkoopprijs. Deze waarborg zal, overeenkomstig artikel 11 van het Reglement ter Organisatie van de notariële boekhouding, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 9 maart 2003, geconsigneerd blijven in handen van de notaris van de kopende partij en op een rubriekrekening geplaatst worden, op naam van de koper tot de dag van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. De interesten opgebracht door deze waarborg zullen toekomen aan de verkoper, maar worden niet aangerekend bij het betalen van de prijs.
- Het saldo bij de ondertekening van de authentieke akte van verkoop middels eigen middelen (via het voormelde rekeningnummer of een ander rekeningnummer indien de koper naderhand van mening zou wijzigen) en/of een financiering aan te gaan bij een Belgische kredietinstelling.

C.6. KOSTEN

I.1. Ten laste van de koper

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

I.2. Ten laste van de verkoper

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Dit betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien, voor zover een wettelijke of decretale bepaling, of deze overeenkomst, de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- * verkaveling/urbanisatie, verdeling, statuten van mede-eigendom en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- * bodemattesten, bodemonderzoek en bodemsanering;
- * attest van controle van de mazouttank;
- * attest van controle van de elektrische installatie;
- * rookmelders;
- * energieprestatiecertificaat;
- * stedenbouwkundige inlichtingen;
- * kadastrale stukken;
- * handlichtingen van eventuele inschrijvingen, bevelen of beslagen;
- * inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaand aan de verkoop;
- * samenstelling van het postinterventiedossier;
- * kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, urbanisatie- of verdelingsakte.

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van vastgoedmakelaar, publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

I.3 Kosten verbonden aan de opmaak van deze verkoopovereenkomst

Partijen verklaren dat ze ingelicht zijn van en aanvaarden dat de kosten en erelonen betreffende de opmaak van deze overeenkomst een bedrag van 250 euro (incl. BTW) voorstellen.

Deze kosten worden door de verkopende partij gedragen, behalve in geval van het niet bekomen van een financiering door de koper, of indien één van de partijen de haar opgelegde verplichtingen niet nakomt binnen de opgelegde termijnen, in welk geval deze partij dan de kosten alleen zal dragen.

D OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De huidige verkoop wordt gesloten onder de volgende 5 opschortende voorwaarde welke cumulatief dienen te worden vervuld binnen een termijn van 3 maanden na de ondertekening van deze verkoopcompromis:

1/ van de verkrijging door de koper van een financiering voor een minimum bedrag van 90% van de verkoopprijs aan de normale marktintrestvoet.

2/het verkrijgen door de koper van erkende opvangplaatsen van “Kind & Gezin”, zijnde: kinderdagverblijf voor 36 kinderen.

3/het verkrijgen van door de koper van een bestemmingswijziging voor het goed inzake de omvorming van het gebouw naar een kinderdagverblijf.

4/het verkrijgen door de koper van een positief brandweerafbeelding inzake de bestemmingswijziging voor het goed mbt de omvorming van het gebouw naar kinderdagverblijf.

De koper zal alle normale stappen dienen te zetten met het oog op de vervulling van deze opschortende voorwaarden.

Indien één of meerdere van de genoemde opschortende voorwaarden werden geweigerd of niet werden verleend, binnen de voormelde termijn geweigerd, dan zal de koper de verkoper (op zijn adres hierboven vermeld) hiervan, of de notaris opsteller van deze verkoopovereenkomst, bij aangetekend schrijven (de postdatum geldt hierbij als bewijs), in kennis stellen hiervan.

In verband met de opschortende voorwaarde mbt het verkrijgen van de financiering, dan zal de koper binnen de gezegde termijn per aangetekend schrijven (de postdatum telt als bewijs) de weigeringsbrieven afkomstig van 1 Belgische bank dient voor te leggen aan de verkoper en/of de notaris opsteller van deze overeenkomst.

De verkoop zal alsdan als onbestaande worden beschouwd. De waarborgsom zal dan integraal worden teruggegeven aan de koper, zonder recht op schadevergoeding voor de verkoper. De verkoper zal het goed vervolgens vrij terug kunnen verkopen.

Na de voormelde termijn, en bij gebreke aan antwoord op de wijze hiervoor gemeld, zullen de opschortende voorwaarden als vervuld worden beschouwd; de verkoop zal zich voltrekken aan de clausules en aan de voorwaarden hierboven vermeld.

Deze opschortende voorwaarden werden bedongen zonder afbreuk te doen aan het recht voor de verkoper en de koper om, mits onderling akkoord en met een schrijven, de afgesproken termijn voor het vervullen van de opschortende voorwaarden te verlengen.

E FISCALE VERKLARINGEN – VLAANDEREN

E.1. DE KOPER:

E.1.1. Vermindering

De koper verklaart geen recht te hebben op concrete fiscale gunstmaatregelen.

E.2. DE VERKOPER:

E.2.1. Teruggave (artikel 3.6.0.0.6, §2 en §3 VCF):

De verkoper verklaart geen recht te hebben op enige vorm van teruggave van registratierechten.

E.2.2. Belasting op meerwaarden – inlichtingen:

Niet van toepassing.

E.2.3. Onderworpenheid aan de BTW

De verkoper verklaart:

- dat hij niet onderworpen is aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde;
- dat hij het niet geweest is gedurende de voorbije vijf jaar;
- dat hij geen lid is of was van een feitelijke vereniging onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde, noch van een BTW-eenheid;
- gedurende de voorbije vijf jaren geen gebouw heeft verkocht met toepassing van artikel 8 paragrafen 2 en 3 van het BTW-Wetboek (verkoop met BTW-optie).

F SLOTBEPALINGEN

F.1. AUTHENTIEKE AKTE

De akte die de uitvoering van huidige verkoop vaststelt, zal ten laatste verleden worden binnen de 2 maanden na het vervullen van de opschortende voorwaarden vermeld in deze verkoopcompromis, op voorstel van de instrumenterende notaris.

Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten hun respectievelijke notaris aan te duiden- voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden- hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid :

- voor de verkoper : notaris Melissa VYVEY, te Halle,
- voor de koper : notaris Mireille BEDERT, te Ternat.

De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van de betaling van de registratierechten binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na uitvoering van de opschortende voorwaarden.

F.2. SANCTIES

Indien één van de partijen haar verplichtingen niet naleeft, na aanmaning per deurwaardersexploot of een aangetekende brief gericht tot de in gebreke gebleven partij, waaraan geen gevolg gegeven werd gedurende vijftien dagen, kan de andere partij, na verloop van de hierboven vastgestelde termijn:

- ofwel de gedwongen uitvoering van onderhavig contract nastreven;
- ofwel de verkoop van rechtswege als nietig en onbestaande beschouwen. In dat geval, zal door de in gebreke gebleven partij een bedrag gelijk aan tien procent van de hierboven vermelde prijs verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding, onder aftrek van of boven op terugbetaling van de waarborg, naar gelang de in gebreke gebleven partij de koper of de verkoper is.

De partijen erkennen dat de notaris die deze verkoopovereenkomst heeft opgemaakt hen op de hoogte heeft gesteld dat enkel de gerechtelijke ontbinding van de verkoop partijen kan plaatsnemen in een geldige situatie wat betreft de betaling van de registratierechten.

De in gebreke gebleven partij zal daarenboven de registratierechten die verschuldigd zijn op de verkoop dragen, alsook de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die door de andere partij werden betaald om tot de gerechtelijke ontbinding of tot de uitvoering van onderhavige verkoop te komen, en de kosten en erelonen van de notarissen en de eventuele schade berokkend aan de andere partij.

Onverminderd het recht voor de niet in gebreke zijnde partij om schadevergoeding op te eisen, indien, door toedoen van de koper de prijs of het saldo van de prijs niet zou betaald worden binnen de voorziene termijn voor de ondertekening van de authentieke akte, of indien door toedoen van de verkoper de authentieke akte niet zou ondertekend worden binnen deze termijn, zal de in gebreke zijnde partij, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een verwijlrent verschuldigd zijn berekend op de verkoopprijs of het saldo ervan tegen de wettelijke rentevoet vermeerderd met drie procent per jaar, te berekenen per dag tot en met de volledige betaling van de prijs of ondertekening van de authentieke akte, en dit vanaf die voorziene einddatum.

De partijen verklaren te weten dat deze overeenkomst conform artikel 19 W. Reg. binnen de termijn van 4 maanden geregistreerd moet worden, tenzij een opschortende voorwaarde de heffing van het verkooprecht schorst in welk geval de termijn van 4 maanden begint te lopen vanaf de vervulling van de voorwaarde.

De verplichting (obligatio) tot aanbieding ter registratie en tot betaling van de desbetreffende belasting, berust ondeelbaar op de contracterende partijen. De bijdrageplicht (contributio) in de betaling van de belasting berust, behoudens andersluidende overeenkomst hierboven, integraal op de koper.

De aanbieding ter registratie zal tot gevolg hebben dat het aanslagbiljet voor de betaling van het verkooprecht naar de koper zal verzonden worden, ongeacht wie tot aanbieding is overgegaan.

De verkoper verbindt er zich toe het opeisbaar verkooprecht te zullen voorschieten indien hij het initiatief neemt tot aanbieding ter registratie van deze overeenkomst voor de uiterste termijn, behoudens in volgende gevallen:

- 1) de verkoper heeft de koper minstens 8 dagen op voorhand in gebreke gesteld wegens niet nakoming van één of meerdere verbintenissen spruitend uit deze overeenkomst.
- 2) de aanbieding ter registratie vindt plaats binnen de laatste 14 dagen voor de uiterste datum voor

registratie of later.

Gaat de verkoper over tot aanbieding ter registratie buiten voormelde gevallen, dan is hij tevens gehouden (contributio) tot betaling van nalatigheidsintresten ingeval van laattijdige betaling van het opeisbaar verkooprecht op voorwaarde dat de koper hem binnen de 8 dagen na ontvangst van het aanslagbiljet kopie hiervan heeft bezorgd met verzoek tot onmiddellijke betaling aan Vlabel.

In alle gevallen blijft het verkooprecht definitief ten laste van de koper (contributio) die de door de verkoper voorgesloten registratiebelasting zal moeten terugbetalen zodra de termijn van verplichte registratie verstreken is. De nalatigheidsinteressen blijven evenwel ten laste van de verkoper.

Elke niet op de vervalddag betaalde som die aldus door de koper aan de verkoper verschuldigd is, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd worden met de wettelijke interest vermeerderd met 3 procent pro rata per jaar tot op de datum van de algehele betaling, onverminderd alle andere rechten, rechtsmiddelen en vorderingen.

F.3. WOONSTKEUZE

Ter uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats, tot op de ondertekening van de authentieke akte, in hun respectievelijke voormelde zetel.

F.4. OVERLIJDENSVERZEKERING *(van toepassing in geval van ondertekening in een notariskantoor)*

Niet van toepassing.

F.5. VASTGOEDMAKELAAR

Niet van toepassing.

F.6. WET TOT REGELING VAN HET NOTARISAMBT

De comparanten erkennen dat hun aandacht werd gevestigd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

F.7. SLOT

Gedaan te *.

Op # 201*

in zoveel exemplaren als partijen met een verschillend belang, elk van hen verklarende haar exemplaar te hebben ontvangen; een supplementair exemplaar is bestemd voor de notaris van de verkoper, de andere voor de notaris van de koper.

VERKOPER

KOPER