



ELS DE BLOCK EN TIM VANDERSTEEN GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Kantoor Temse

Frans Boelplein 41 /GLV
9140 TEMSE
T +32 3 711 08 27
F +32 3 711 17 52

Kantoor Assenede/Bassevelde

Assenedestraat 9
9968 Assenede (Bassevelde)
T +32 9 373 63 20
F +32 3 711 17 52

E-mail: Els.deblock@belnot.be
Tim.vandersteen@belnot.be

Derdenrekening kantoor: Belfius BE88 7795 9249 6141.

ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST GROND

Tussen de partijen:

1. De **publiekrechtelijke instelling met rechtspersoonlijkheid "PROVINCIALE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ OOST-VLAANDEREN"**, verkort "**POM Oost-Vlaanderen**", erkend door de Vlaamse Regering, waarvan de zetel is gevestigd te **9000 GENT, Woodrow Wilsonplein 2, met ondernemingsnummer 0881.702.482**, door mevrouw VERVLIET An, in haar hoedanigheid van voorzitter en de heer Dieter Geenens, in zijn hoedanigheid van algemeen directeur.

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar.
Hierna genoemd: "*de verkoper(s)*"

En

2. de heer en/of mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
Rijksregister + burgerlijke staat

[indien vennootschap:]

..... [vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming]
met zetel te [adres],
met ondernemingsnummer:, hier vertegenwoordigd door
de heer en/of mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
in zijn/haar hoedanigheid van
[hoedanigheid van de ondertekenende persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren
in de statuten of volmacht]

Hierna genoemd: “de koper(s)”

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt voor zichzelf / voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam / met de mogelijkheid om command te benoemen / onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de overeenkomst / in navolgende verhouding:

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op de volgende onroerende goederen:

1. GEMEENTE BEVEREN – NEGENDE AFDELING – MELSELE

Een huis, op en met grond, gelegen te Beveren, Nieuwlandstraat 1, ten kadaster gekend, sectie D, nummer 1294F P0000, met een oppervlakte van één are drieënzeventig centiare (1a 73ca).

2. GEMEENTE BEVEREN – NEGENDE AFDELING – MELSELE

Een tuin gelegen te Beveren (Melsele), ter plaatse gekend Den Goeronde Heye, ten kadaster gekend, sectie D, nummer 1294E P0000, met een oppervlakte van zeven are zeven centiare (7a 07ca).

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

De goederen worden verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte kan worden overgedragen vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheke, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, alsmede alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend per bestemming geworden zijn.

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

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

ARTIKEL 2. STAAT

De goederen worden verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken.
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

De goederen worden verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdiensbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd.

ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1** De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerende goederen en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.
- 4.2** De verkoper verklaart dat de verkochte goederen met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, **behoudens het hierna bepaald, decretaal voorkooprecht.**
Uit de raadpleging van het e-voorkooploket de dato 19 mei 2021 is gebleken dat er volgende Vlaamse voorkooprechten van toepassing zijn:
- Voor het perceel nr. 1294E: RVV De Vlaamse Waterweg en RVV RVK grote infrastructuurwerken;
- Voor het perceel nr. 1294F: RVV De Vlaamse Waterweg, RVV RVK grote infrastructuurwerken, RVV Vlaamse Wooncode Leegstand.
Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris aangeboden zal worden.
- 4.3** De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.4** De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 5. GENOT

- 5.1** Verpachting / verhuring:

- De verkoper verklaart dat de verkochte goederen niet verpacht zijn.
 - De verkoper verklaart dat het verkochte goed thans belast is met een precair gebruiksrecht. Op datum van 10/9/2021 wordt door de gebruiker van dit gebruiksrecht een overeenkomst met de verkoper gesloten waardoor het goed vrij van gebruik zal zijn uiterlijk op 15 december 2021.
 - Voorzover nog van toepassing bij de notariële akte, de koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande het bedoelde precair gebruiksrecht te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt de koper in het genot ervan door het opstrijken van de maandelijkse gebruiksrecht (huur). Voorzover van toepassing, zal het gebruiksrecht (huur) voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de akte. De verkoper verbindt er zich toe zijn medewerking te verlenen om na het verlijden van de verkoopakte, de eventuele huurwaarborg in hoofdsom en interest over te dragen aan de koper.
 - De koper bekomt het vrij gebruik ervan, na beëindiging van de bestaande huur op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en opzeggingsmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake bieden.
- 5.2 De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende de goederen, voorwerp van huidige verkoping.
- 5.3 De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot de onroerende goederen voorhanden zijn.

ARTIKEL 6. BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

ARTIKEL 7. BELASTINGEN

- 7.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met de verkochte onroerende goederen, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte.
- 7.2 Verhaalbelastingen
- De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.
- 7.3 Bepalingen aangaande de onbebouwde percelen

De verkochte goederen zijn niet opgenomen in het register van onbebouwde percelen zoals opgelegd door artikel 2.2.5. lid 1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De heffing op de onbebouwde percelen voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van de authentieke akte bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing of vrijstelling van de heffing in zinnen hoofde en voor de eventuele doorhaling van de verkochte goederen op het register.

7.4 BTW – het verkooprecht

De verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

ARTIKEL 8. WETTELIJKE BEPALINGEN

8.1 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart met betrekking tot de verkochte goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst bodemattesten zijn afgeleverd door OVAM op 19 mei 2021 met referentenummers 20210637963 (voor perceel 1294E) en 20210637957 (voor perceel 1294F) waarvan de inhoud letterlijk 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 250m³ 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 www.ovam.be/disclaimer.

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

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.

8.2 Vlaamse Code Wonen

- De verkochte goederen betreffen niet een woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- De verkochte goederen betreffen geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- De verkochte goederen betreffen geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 85 §1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18 §2 en 90 van hetzelfde decreet.
- Het verkochte goed met perceel nummer 1294F P0000 betreft een 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.
- Aangezien de verkochte onroerende goederen vallen onder één of meerdere hypothesen vermeld sub 1 tot 4 van artikel 85 §1 Vlaamse Wooncode, en uit het RVV-themabestand blijkt dat op de onroerende goederen een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997.

8.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

7.3.1 Plannen- en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor de verkochte goederen zijn er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
Behalve een stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd voor het verbouwen of uitbreiden van een gezinswoning.
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: woningbouwgebied (Vendoorn - Ponjaart).
(voor beiden percelen).
Volgens het gewestplan, de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke Ruimtelijke UitvoeringsPlannen, zijn de goederen gelegen in agrarisch gebied.
3. De verkochte goederen maken volgens verklaring van de verkoper niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en er is geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende ;
4. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. Voorschreven goederen zijn niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval de verkochte goederen gelegen zijn in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning gevoegd.
6. De onroerend goederen maken geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
7. Perceel 1294E P0000 is gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

8. Perceel 1294E P0000 bevindt zich in een zuiveringszone van het type centraal gebied.
9. Perceel 1294F P0000 is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksels afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 3 juni 2021, waarvan de koper verklaart een kopie ontvangen te hebben.

7.3.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerende goederen geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

7.3.3 Rooilijn

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen niet getroffen zijn door enige rooilijn.

7.3.4 Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

7.3.5. Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

8.4 Decreet Natuurbehoud

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

8.5 Bosdecreet

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

8.6 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed

7.6.1 Beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goederen niet beschermd zijn.

7.6.2 Geïntariseerd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goederen niet opgenomen zijn op één van de in artikel 4.1.11 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

8.7 Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse stookolietank bevindt die niet meer in gebruik is. De verkoper zal hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig buiten gebruik te laten stellen, en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper, dit alles uiterlijk bij het verlijden van de akte.

8.8 Postinterventiedossier voor perceel 1294 F P0000

De verkoper verklaart dat voor het verkocht onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen nog geen postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.

8.9 Keuring Elektrische Installaties voor perceel 1294F P0000

Partijen zijn overeengekomen geen controleonderzoek in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties van 10 maart 1981 te laten uitvoeren omdat de koper de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

8.10 Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw) voor perceel 1294F P0000.

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) 20140710-0001625923-00000008-4 opgesteld op 10 juli 2014 met als energiescore 1065. Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

8.11 Rookdetectoren voor perceel 1294F P0000

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving in welk geval de koper zelf moet zorgen voor de branddetector(en), ter volledige vrijwaring van de verkoper.

8.12 KLIM voor perceel 1294F P0000

Een e-mail van 30 juli 2021 van het KLIM (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) aan de instrumenterende notaris vermeldt dat **geen** KLIM-installatiebeheerders betrokken zijn bij voorschreven onroerend goed, perceel 1294F P0000.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van voormelde brief, evenals van de veiligheidsvoorschriften die als bijlage aan deze brief werden gehecht, en verklaart hiervan een kopie te hebben ontvangen.

8.13 Waterbeleid

Het onroerend goed met perceelnummer 1294E P0000 is gelegen in:

- | | |
|---|-----------|
| ▪ Mogelijk overstromingsgevoelig gebied: | ja |
| ▪ Effectief overstromingsgevoelig gebied: | neen |
| ▪ Een afgebakend overstromingsgebied: | neen |
| ▪ Een afgebakende oeverzone: | neen |
| ▪ Een risicozone voor overstromingen: | neen |

Het onroerend goed met perceelnummer 1294F P0000 is gelegen in:

- | | |
|---|------|
| ▪ Mogelijk overstromingsgevoelig gebied: | neen |
| ▪ Effectief overstromingsgevoelig gebied: | neen |
| ▪ Een afgebakend overstromingsgebied: | neen |
| ▪ Een afgebakende oeverzone: | neen |
| ▪ Een risicozone voor overstromingen: | neen |

8.14 Herstelvordering - Vlaamse Wooncode

De verkoper verklaart dat het goed (1294E P0000) voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten en op het goed geen vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 20bis, §1 Vlaamse Wooncode rust.

ARTIKEL 9. KOSTEN

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

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

- verkaveling, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- rookdetectors;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;

- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.

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

ARTIKEL 10. NOTARISKEUZE

10.1 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: Geassocieerde notarissen Els De Block en Tim Vandersteen, te Temse/Assenede.
- voor de koper: notaris

10.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk binnen de vier maanden.

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

De beste koopovereenkomst is een overeenkomst waar iedereen beter van wordt.

De verplichting (obligatio) tot aanbidding 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 aanbidding ter registratie zal tot gevolg hebben dat het aanslagbiljet voor de betaling van het verkooprecht naar de koper zal verzonden worden, ongeacht wie tot aanbidding is overgegaan. De verkoper verbindt er zich toe het opeisbaar verkooprecht te zullen voorschieten indien hij het initiatief neemt tot aanbidding 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 aanbidding ter registratie vindt plaats binnen de laatste 14 dagen voor de uiterste datum voor registratie of later.

Gaat de verkoper over tot aanbidding 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 voorgeschoten 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 een interest van 8 % per jaar tot op de datum van de algehele betaling, onverminderd alle andere rechten, rechtsmiddelen en vorderingen.

ARTIKEL 11. PRIJS

- 11.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: _____.
- 11.2 Deze prijs is betaalbaar zoals hieronder bepaald. De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).
- 11.3 Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 11 januari 1993, hetwelk in artikel 20 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving.
- 11.4 Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van 10%, zijnde voluit EUR via overschrijving vanop rekeningnummer bij de op naam van op de derdenrekening van geassocieerde notarissen Els De Block en Tim Vandersteen.

Dit bedrag geldt als **waarborg** voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald.

Het saldo van de koopsom is betaalbaar uiterlijk op het verlijden van de akte en zal betaald worden via een nog te verkrijgen krediet en/of nog te betalen rekeningnummer.

Dit bedrag zal door de instrumenterende notaris worden geconsigneerd op een rubriekrekening en dit geconsigneerde bedrag zal, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte overgemaakt worden aan de verkoper.

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het storten van de waarborg zoals overeengekomen, **binnen de 10 kalenderdagen** vanaf de ondertekening en dus **uiterlijk op 2021**. Partijen zijn op de hoogte dat het storten van de waarborg als essentieel wordt aanschouwd voor het sluiten van deze overeenkomst. Indien de koper de waarborg niet stort binnen de afgesproken termijn, én waarbij hij officieel per aangetekend schrijven in gebreke wordt gesteld door de verkoper, heeft de verkoper het recht om binnen de 5 werkdagen na de ingebrekestelling (postdatum geldt als bewijs) de onroerende goederen terug te koop aan te bieden. Mocht de koper dus niet overgegaan zijn tot betaling van de waarborg binnen de 5 werkdagen na de ingebrekestelling is er dus geen verkoop tot stand gekomen.

- 11.5 Het saldo van de koopsom, hetzij EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.
De betaling van het saldo zal gebeuren via overschrijving van rekeningnummer op naam van of via een nog te verkrijgen krediet.

ARTIKEL 12. SANCTIES

- 12.1 In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.
- 12.2 Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,
- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
 - ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;
- Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

ARTIKEL 13. 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.

ARTIKEL 14. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te bevoegd.

Opgemaakt in exemplaren [zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang] te..... op..... ledere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper