

De basis van dit document is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw in samenwerking met de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN).

Bemiddelen vastgoedmakelaar: Jens Verriest

BIV-NR: 507.278

Kantoor: fasade.be (BE 0749.820.094)

Nieuwendorpe 33 in Knesselare

BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)



ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

1. Mevr. Rosita Vanhove voor 0,5% VE en 0,5% VG

Wonende te:

Geboren te: op:

Burgerlijke staat:

Gsm & mail:

EN

Dhr. Nicky Vileyn Vanhove voor 0,5% NE

Wonende te:

Geboren te: op:

Burgerlijke staat:

Gsm & mail:

EN

Onderneming: Ervivan met ondernemingsnummer: BE0847785839 voor 99% VE
met zetel te:

Straat: Nr.: Bus:

Postcode: Stad: Land:

Hier vertegenwoordigd door:

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

wonende te:

Straat: Nr.: Bus:

Postcode: Stad: Land:

in hoedanigheid van:

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar

Hierna genoemd: “*de verkoper*”

En

[indien natuurlijk persoon:]

2. Dhr./Mevr.

Wonende te:

Geboren te: op:

Burgerlijke staat:

Gsm & mail:

[indien vennootschap:]

Onderneming: met ondernemingsnummer:.....

met zetel te:

Straat: Nr.: Bus:

Postcode: Stad: Land:

Hier vertegenwoordigd door:

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

wonende te:

Straat: Nr.: Bus:

Postcode: Stad: Land:

in hoedanigheid van:

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt:

☐ voor zichzelf

☐ voor een vennootschap

☐ in navolgende verhouding: *****

Hierna genoemd: “*de koper(s)*”

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 het volgende onroerend goed:

Een duplexappartement: Onze Lieve Vrouwestraat 1A in Nieuwpoort

Volgens de gegevens van de prekadastratie:

- Aard: een te renoveren appartement hetwelk gebruikt wordt als vakantiewoning cfr de vergunning waarover sprake hieronder
- Kadastrale afdeling: 38016 NIEUWPOORT 1 AFD
- Kadastrale sectie: B
- Kadastraal nummer: 527 V P0002
- Oppervlakte: /
- Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen bedraagt € - / nog niet vastgesteld
- Algemene aandelen 524 / 1.000

Zoals dit goed uitvoeriger zal beschreven worden in een nog te verlijden verdelingsakte.

Op het plan van de prekadastratie aangeduid in de gele kleur. Plan in bijlage.

De verkopers verbinden er zich toe het goed borstelschoon te leveren en het proper te maken tegen het verlijden van de akte.

In het kader van de leveringsplicht van de verkoper, komen partijen onderling overeen dat de koper het voorbeschreven goed zal kunnen bezichtigen de week voorafgaand aan de ondertekening van de akte en dit op eerste verzoek van de koper om zich ervan te kunnen vergewissen dat de staat van het voorbeschreven goed overeenstemt met de huidige staat.

Meeverkochte roerende goederen:

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

ALGEMENE BEPALINGEN

1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, alsmede van alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend door bestemming geworden zijn, kan worden overgedragen. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve

schuldenregeling of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch dat er 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 het verkochte goed 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.

Deze opschortende voorwaarde is enkel bedongen in voordeel van de kopers, die de enige zijn die haar kunnen inroepen.

2. STAAT

Het goed wordt 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;
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

De verkoper informeert de koper uitdrukkelijk dat het appartement gekocht zal worden in de huidige staat, zijnde volledig en grondig te renoveren. Er kan onder andere geen garantie gegeven worden dat bijvoorbeeld verwarmingsketels en andere nutsinstallaties naar behoren functioneren. De koper aanvaardt dit en maakt zijn zaak van de renovatie.

Gebreken

De verkoper is niet verantwoordelijk voor gebreken van het verkochte goed die hij niet kent, ongeacht of de gebreken zichtbaar of verborgen zijn. Enkel als er [verborgen gebreken](#) zijn die de verkoper kende en verzwegen heeft, dan is hij daarvoor verantwoordelijk. De verkoper verklaart dat hij geen verborgen gebreken van het goed kent.

Het gaat om gebreken zoals bedoeld in artikel 1641 en volgende Oude Burgerlijk Wetboek.

Opgelet: als de verkoper een [onderneming](#) is (natuurlijke persoon of rechtspersoon) en de koper een consument, dan is de verkoper verantwoordelijk voor alle verborgen gebreken (gekend of niet gekend).

Het gaat om een onderneming in de zin van artikel I, 8, 39° van het Wetboek Economisch Recht.

Als de koper een verborgen gebrek ontdekt dat onder de verantwoordelijkheid van de verkoper valt, dan moet hij de verkoper zo snel mogelijk verwittigen via een aangetekende brief. Als koper en verkoper daarover geen akkoord bereiken, dan

moet de koper zo snel mogelijk een vordering instellen voor verborgen gebreken tegen de verkoper. Deze waarborg is beperkt tot een termijn van 12 maanden na ondertekening van de authentieke akte. Na deze termijn is de koper zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken.

3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, al dan niet bekend en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:

- deze opgenomen in de nog op te maken basisakte.
De koper verklaart te weten dat er 1 teller is voor water, gas en elektriciteit voor het gehele gebouw. Deze teller bevindt zich in de kelder van het gebouw. De koper moet – voor zover mogelijk – een individuele teller plaatsen voor deze nutsvoorzieningen in zijn privaat deel (inkom) en dit op zijn kosten. Voor zover dit technisch niet mogelijk zou zijn, dan dienen deze in de kelder van het handelsgelijkvloers geplaatst te worden en dient er een erfdienstbaarheid van toegang voorzien te worden voor meteropname. Zowiezo dienen alle elektriciteitskasten in het privaat deel [inkom] geplaatst te worden teneinde het handelsgelijkvloers minimaal te storen.

De koper verklaart te hebben kunnen vaststellen dat de eigendomstitel (akte verleden voor notaris Valérie BRUYAUX, te Brussel op 30 juli 2012 en de akte verleden voor notaris Jan Platteau te Ieper op 9 december 1998) geen bijzondere voorwaarden noch erfdienstbaarheden vermelden. De koper verklaart voor heden een kopij van de akte verleden voor notaris Jan Platteau te Ieper op 9 december 1998 te hebben ontvangen.

4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1.** De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde.
- 4.2.** De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard. 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 zal dienen aangeboden te worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.
- 4.3.** De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekommt 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.

5. GENOT

- 5.1.** De verkoper verklaart dat het verkochte niet verhuurd is.
- 5.2.** Op de gevel van het gebouw bevindt zich een enseigne van het handelsgelijkvloers café 5 voor 12 dat toegelaten blijft onder voorbehoud van eventuele stedenbouwkundige voorschriften.
- 5.3.** In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen huurovereenkomst af te sluiten. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.
De instemming van de koper is niet vereist voor het toestaan van een tijdelijk gebruiksrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.
- 5.4.** 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.
- 5.5.** De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

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 8 dagen na het verlijden van de akte. De verkoper zal het nodige doen om de bestaande verzekering om te zetten in een blokpolis na het verlijden van de verdelingsakte en de koper zal zijn aandeel in de verzekering betalen op eerste aanvraag volgens de duizendsten en pro rata temporis.

7. FISCALE BEPALINGEN

7.1. 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. Eventuele persoons- en of bedrijfsgebonden heffingen zoals heffingen op niet bebouwde percelen, leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, ophalen huisvuil, oppervlaktewateren, poldergebieden, tweede verblijf, blijven ten laste van de verkopers voor huidig heffingsjaar. Indien het kadastraal inkomen nog niet gekend is dan zal dit pro rata gebeuren op het globaal kadastraal inkomen rekening houdend met de duizendsten.

7.2. Verhaalbelastingen

de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

7.3. BTW – het verkooprecht

De verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

7.4. Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is niet opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in artikel 2.9. ev van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De respectievelijke heffingen voor het lopende jaar worden verrekend tussen de koper en verkoper volgens de bepalingen van het desbetreffende gemeentelijke reglement/decreet.

7.5. De koper verklaart te weten dat de verkoper een bedrag van 12.028,67 EUR betaald heeft aan de gemeente in het kader van het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement ontbreken van parkeerplaatsen. De verkoper legt deze taks ten laste van de koper dewelke zich ertoe verbindt deze bij het verlijden van de authentieke terug te zullen betalen aan de verkoper.

De verkoper heeft het gemeentelijk reglement ter informatie aan de koper overgemaakt.

8. WETTELIJKE BEPALINGEN

8.1. Het bodemdecreet van 27 oktober 2006

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop géén risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8),.

1. De verkoper verklaart dat in het verkochte goed, 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.
2. De verkoper verklaart met betrekking tot het voorbeschreven goed 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 andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
3. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op 29/10/2024 met attestnummer: 20240912970 - volgnummer: 000 - formuliernummer: 20240910832 waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

- 1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
- 3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 29.10.2024

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van deze overeenkomst.

De verkoper moet de koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door [grondverzet](#) of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat de verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de koper.

8.2. Vlaamse Codex Wonen

Het verkochte goed ligt niet in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kan uitoefenen.

Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied[1].

Conform art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen zijn (onder meer) uitgesloten van het recht van voorkoop:

[1] Gemeenten die op 9 juni 2023 in bijzonder gebied liggen, blijven tot en met 31 december 2024 onderworpen aan de oude regelgeving, zoals van kracht voor 9 juni 2023.

- 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;
- 2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;
- 3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;
- 4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;
- 5° ...

Indien het verkochte goed zich in dergelijke zone bestemd voor wonen of bijzonder gebied bevindt en geen van de uitzonderingen spelen vermeld in art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente.

8.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
8.3.1. Plannen-en vergunningenregister

Gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige- en omgevingsvergunning afgeleverd:

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving:	plaatsen van een open horecaterras op openbaar domein - regularisatie (zie M/1999/8)
Referentie:	38016_2002_175
Gemeentelijk dossiernummer:	38016/6303/B/2002/177
Aard aanvraag:	Verbouw handel
Beslissing eerste aanleg:	Vergund
Datum beslissing:	12/05/2003
Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen
Verval:	
Status:	Niet onderzocht
Motivering:	

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 04/11/2024)

Vergund Geachte Gebouwen

Type:	Onweerlegbaar
Gemeentelijk dossiernummer:	38016/6303/G/1921/175
Functie gebouw:	Wonen
Status:	Positief
Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen
Beschrijving:	bouwen woonhuis met herberg en winkel
Referentie:	38016_1921_174

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 04/11/2024)

Omgevingsvergunning

Beschrijving:	functiewijziging van de handelswoning naar vakantiewoning
OMV-nummer:	OMV_2022102305
Project type:	OMV2019_AANVRAAG
Lopende procedure:	Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing:	20/09/2022
Type:	Gedeeltelijk voorwaardelijk vergund
Instantie:	College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig:	Ja
Types:	Functiewijziging
Omschrijving:	OLV1

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 04/11/2024)

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed, volgens het:
 - Gewestplan: Woongebieden;
 - PRUP: Solitaire vakantiewoningen
 - GRUP: Centrumzone
3. Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
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 goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
6. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

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

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 04/11/2024 waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

De koper verklaart een kopij van de OMV 2022102305 bekomen te hebben en verklaart te weten dat deze onder meer vermeldt hetgeen volgt :

“ ...

De aanvraag voorziet de functiewijziging van de handelswoning naar vakantiewoning.

In de bestaande toestand is er een horecazaak op het gelijkvloers met kelderreserves en een handelswoning met

5 slaapkamers en 4 badkamers op het eerste en tweede verdiep.

De aanvraag voorziet de functiewijziging van de handelswoning naar een vakantiewoning en het opsplitsen van

de vakantiewoning met het handelsgedeelte.

De werkzaamheden zullen beperkt blijven tot het versterken van de brandwerendheid van de vloer tussen de

horecazaak en het eerste verdiep, het installeren van een grotere keuken op de plaats van de huidige keuken en

het opknappen van de binnen afwerkingen.

...

Parkeerplaatsen en fietsenstalling

Er zijn geen parkeerplaatsen en fietsenstalling voorzien op eigen terrein.

De horecazaak met geïntegreerde woning wordt afgesplitst in een horecazaak en een vakantiewoning. Er worden

geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Bijgevolg is er 1 ontbrekende parkeerplaats verschuldigd.

...

Het Gemeentelijk RUP voorziet expliciet dat een vakantiewoning het normaal functioneren van een woning

niet mag overschrijden, waarbij een richtcijfer van een capaciteit van maximaal 8 personen vastligt. Er kan

afgeweken worden tot maximaal 12 personen onder bepaalde voorwaarden.

► De vakantiewoning met een capaciteit van 11 personen voldoet NIET aan de ruimtelijke draagkracht van de

omgeving (voorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein): het ontwerp heeft geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

--- De bouwheer meldt dat er parkeren op straat mogelijk is.

Opmerkingen:

- Het afwentelen van de parkeervoorzieningen op het openbaar domein is in strijd met de bepalingen van de

ruimtelijke draagkracht van de omgeving zoals voorzien in het GRUP Nieuwpoort Stadscentrum onder de

bepalingen van op schaal van het woonweefsel.

- De wekelijkse markt gaat door in deze straat waardoor op deze momenten niet kan geparkeerd worden.

- Verschillende toeristische activiteiten vinden plaats op het nabijgelegen marktplaats en de omliggende straten

(Enkele voorbeelden: rommelmarkt, kunstmarkt, reuzenstoet, ...). De straat palend aan de vakantiewoning is dan

afgesloten en niet toegankelijk.

► De vakantiewoning met een capaciteit van 11 personen voldoet NIET aan voldoende buitenruimte.

--- De bouwheer meldt dat de accommodatie niet over een eigen buitenruimte beschikt wat in de bestaande

toestand ook het geval was.

Opmerkingen:

- De vakantiewoning beschikt niet over een buitenruimte wat in strijd is met de bepalingen van op schaal van het

woonweefsel zoals voorzien in het GRUP Nieuwpoort Stadscentrum.

- In de bestaande toestand is de woning geïntegreerd in de horecazaak en vormen aldus één geheel. Deze

woning was dan ook dienstig als een (bedrijfs-)woning van de horecazaak. Door het opsplitsen van de

handelswoning met de horecazaak worden een vakantiewoning en een horecazaak gecreëerd. De

vakantiewoning heeft geen buitenruimte waardoor er geen afwijking kan toegestaan worden naar een capaciteit

van meer dan 8 personen.

► **De vakantiewoning met een capaciteit van 11 personen is NIET op het schaal van het woonweefsel,**

zoals vastgesteld in het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum dd. 25 oktober 2018 (B.S.

22/01/2019). De capaciteit van de vakantiewoning is maximaal voor 8 personen. Dit kan opgelegd worden

als bindende voorwaarde in de vergunning.

De ruimtelijke impact op de ruime en onmiddellijke omgeving is aanvaardbaar mits de vakantiewoning een

capaciteit heeft van maximaal 8 personen.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving

en met de goede plaatselijke aanleg.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN

20 SEPTEMBER 2022 HET VOLGENDE:

1. De omgevingsaanvraag ingediend door de bvba Ervivan, Meenseweg 445, 8902 Ieper tot

functiewijziging van de handelswoning naar vakantiewoning voor **maximaal 8 personen** te

vergunnen.

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen Onze Lieve Vrouwstraat 1, 8620 Nieuwpoort en met als

kadastrale omschrijving:

Kadastrale afdeling Sectie Nummer

NIEUWPOORT 1 AFD B 0527 R

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

...

3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

1° HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN LEGT VOLGENDE BIJZONDERE VOORWAARDEN OP:

De vakantiewoning met een capaciteit van 11 personen is NIET op het schaal van het woonweefsel, zoals

vastgesteld in het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum dd. 25 oktober 2018 (B.S. 22/01/2019). De

capaciteit van de vakantiewoning is maximaal voor 8 personen.

- Brandveiligheidsattest moet worden afgeleverd voor in gebruikname.

De Dienst Bevolking dd. 13 september 2022 kende volgende huisnummer toe aan de vakantiewoning:

- Onze Lieve Vrouwstraat 1A;

De adviezen van de volgende adviesinstanties dienen stipt nageleefd:

Adviesinstantie Datum

Hulpverleningszone Brandweer Westhoek 10-08-2022

Toerisme Vlaanderen Logies 05-08-2022

Sloopvoorwaarden:

Om de veiligheid van de arbeiders en de omwonenden te garanderen tijdens de werken, moet rekening worden

gehouden met volgende voorwaarden:

Stofhinder dient ten allen tijde vermeden te worden tijdens de afbraakwerken.

De uitvoerder van de werken neemt maatregelen om de stofemissies, afkomstig van breekwerken,

zandstralen, polijsten, slijpen, boren, frezen, zagen en slopen, te voorkomen. Daarvoor neemt de

uitvoerder van de werken, rekening houdend met de lokale situatie, minstens een van de volgende

maatregelen, voor zover ze verenigbaar zijn met de voorschriften inzake veiligheid en met de veiligheid van

gebruikers van de openbare weg:

1. Afschermen van de locatie waar de activiteiten worden uitgevoerd met doeken of zeilen, zodat

stofverspreiding naar de omgeving wordt voorkomen;

2. Benevelen van de locatie waar de activiteiten worden uitgevoerd;

3. Bevochtigen ter hoogte van de apparatuur die leidt tot stofvorming;

Gebruik van een rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines,

freesmachines en schuurmachines.

Bij sloopwerkzaamheden onder droge weersomstandigheden of bij wind die tot visueel waarneembare

stofverspreiding aanleiding geeft, wordt voor zover dit verenigbaar is met de veiligheidsvoorschriften en

met de veiligheid van gebruikers van de openbare weg, een verneveling of andere vorm van bevochtiging

voorzien om stofverspreiding naar de omgeving te voorkomen.

Technische installaties die stofemissies veroorzaken en installaties voor de reductie van stofemissies

worden onderhouden en gecontroleerd om stofemissies te voorkomen. Stoffilters worden tijdig vervangen

om de goede werking ervan te verzekeren.

In ieder geval dienen de potentiële aanwezig gevaarlijke stoffen op een wettelijke wijze verwijderd te

worden en afgevoerd door en naar erkende afvalstoffen verwerkers.

2° HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN LEGT VOLGENDE

VOORWAARDEN OP:

- het toekennen van nieuwe, gewijzigde en bijkomende huisnummers gebeurt uitsluitend door de dienst bevolking. Een

afschrift van de plannen met vermelding van de huisnummering wordt gevoegd bij en is een onderdeel van de

stedenbouwkundige vergunning;

- de bouwheer is voor alle schade verantwoordelijk; vóór het aanvangen van de werken moet op kosten van de bouwheer

een tegensprekelijke vaststelling van de staat van bevinding van het openbaar domein opgemaakt; indien deze

tegensprekelijke vaststelling niet wordt opgemaakt betekent dit dat het openbaar domein geen gebreken vertoont;

eventuele schade aan het openbaar domein n.a.v. de werken of van het aanleggen van de nutsleidingen zal worden

hersteld door de stad Nieuwpoort op kosten van de bouwheer; het kuiswater van betonmolen, gipsresten, verfresten,...

mogen niet via de straatgoten - of kolken in de riool worden geloosd;

- de bouwheer moet op zijn kosten overgaan tot:

- de opmaak van een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen vooraleer wordt gestart met de werken;

- de opmaak van een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen na beëindiging van de werken;

- metalen platen aan te brengen op de voetpaden tot en met de boordstenen. De breedte is de breedte van het gebouw,

woning of loods en dit tijdens de ganse duur van de eventuele afbraak en het bouwen;

- een brievenbus te voorzien overeenkomstig de voorschriften van de Regie der Posterijen;

- volgende maatschappijen dienen verwittigd voorafgaandelijk het aanvangen der werken: Fluvius, Infrax, I.W.V.A. en

Proximus;

- vooraleer de nutsleidingen aan te sluiten dient hiervoor een vergunning te bekomen van de stad;

- het aansluiten op de openbare riolering (RWA en DWA) gebeurt op kosten van de bouwheer en is aan te vragen

door de bouwheer aan en uit te voeren door de I.W.V.A., Doornpannestraat 1, 8670 Koksijde;

- de bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de

distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar

en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de

genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via

www.fluvius.be;

- Voorwaarden op te nemen in ‘sloopvergunningen’:

“De bouwheer dient ten minste twee maand voor de aanvang van de bouw- of afbraakwerken die een wijziging of

verplaatsing van de bovengrondse en of ondergrondse kabels en of aansluitingen tot gevolg hebben, Proximus

hiervan te verwittigen via e-mail nieuwbouwwestvlaanderen@proximus.com;

- zo de uitvoering van de bouwwerken een bemaling vereist moet, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de

voor het milieu bevoegde overheid, een omgevingsvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen

worden aan de meldingsplicht, zo niet kan van de afgeleverde omgevingsvergunning geen gebruik gemaakt worden;

tevens dient bij bronbemaling het plan van de bemaling te worden overgemaakt aan het college van burgemeester en

schepenen;

- de houder van een omgevingsvergunning is verplicht om vóór het slopen of ontmantelen van bedrijfsgebouwen en

gebouwen die geheel of gedeeltelijk een andere functie dan het wonen hadden en die een bouwvolume omvatten

van meer dan 1.000 m³, een sloopinventaris afvalstoffen te laten opmaken door een architect of een door de

opdrachtgever aangestelde deskundige (Art. 4.3.3. VLAREMA);

- Niet overdekte terrassen of opritten te verwachten of op plan ingetekend:

Volgens de GSV “hemelwater” dient een gescheiden stelsel voorzien te worden: de afvoer van het buitenterras/oprit

dient aangesloten te worden op de overloop van de hemelwaterput, op een infiltratievoorziening of dient in de

naastliggende groenzones af te wateren;

De straatkolken en straatgoot dient altijd vrij te blijven.

- Het rooien van de bomen en andere beplanting kan enkel worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (niet tijdens

de periode van 1 april tot 1 juli).... »

8.3.2. Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De overtredingen die vermeld staan op het stedenbouwkundig uittreksel en waarvan sprake hieronder zijn niet meer actueel.

Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 38016_1999_197
Gemeentelijk dossiernummer: 38016/6303/M/1999/8
Omschrijving: plaatsen handelsterras op openbaar domein zonder stedenbouwkundige vergunning (zie regularisatie dossier 2002/177)

VIP-00353415

Pagina 12 van 20

38016B0527/00R000

Overtreding:

Status:	Geregulariseerd
Datum:	26/06/2006

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Processen verbaal:	
Datum:	17/12/1999
Nummer:	VU.66.24.2069/1999

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 04/11/2024)

Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 38016_2000_158
Gemeentelijk dossiernummer: 38016/6303/M/2000/10
Omschrijving: plaatsen verluchttingskap langs kant Kerstraat zonder stedenbouwkundige vergunning (nog geen regularisatie)

Overtreding:

Status:	Hersteld
Datum:	16/06/2006

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Processen verbaal:	
Datum:	01/12/2000
Nummer:	VU.66.65.101610/00

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 04/11/2024)

8.3.3. Rooilijn

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

8.3.4. Specifieke bepalingen uit de VCRO

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.

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 of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

8.4. Decreet Natuurbehoud

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

8.5. Bosdecreet

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

8.6. Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed

8.6.1. Beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

8.6.2. Geïnteriseerd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed opgenomen is de inventaris van archeologische zones: Historische stadskern van Nieuwpoort:

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

8.7. Stookolietanks

De verkoper verklaart dat het goed verwarmd wordt met gas.

8.8. Postinterventiedossier

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

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)

De verkoper beschikt voor het appartement, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code 20241205-0003469620-RES-1 opgesteld op 05/12/2024 met als energiescore 285 kWh/m²/jaar / label C.

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. Waterbeleid

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

P score (overstromingskans voor het perceel) : A

G score (overstromingskans voor het gebouw) : A

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest wordt gevoegd bij deze verkoopovereenkomst.

Het onroerend goed is gelegen in:

- Een afgebakend overstromingsgebied: neen
- Een afgebakende oeverzone: neen
- Een risicozone voor overstromingen: neen

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied: neen
- met bouwvrije opgave: neen

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt doorverwezen naar de informatie, ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De vastgoedmakelaar kan hierover geen verdere toelichting en/of advies verstrekken. Door ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst bevestigen koper en verkoper dat hen hierover geen advies werd verleend.

Overeenkomstig de verklaring van de verkoper en [een opzoeking verricht op 02/01/2025](#), is het verkochte goed niet gelegen in een zone gedefinieerd als een watergevoelig openruimtegebied(5.6.8, 1 VCRO).

8.12. Rookdetectoren

De verkoper verklaart dat het goed uitgerust niet 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.

8.13. Renovatieverplichting

Geen renovatieplicht op energetisch vlak, daar het EPC een label C betreft.

8.14. Asbestattest

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest :

- met unieke code: 20241202-000267.000
- opgesteld op: 02/12/2024
- samenvattende conclusie: het gebouw is niet asbestveilig

- Tijdens de inspectie geïdentificeerd:
 - Leien op boord dakkapellen: te verwijderen

Een kopie van het asbestattest 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.

8.15. Herstelvordering – Vlaamse Codex Wonen

Op het goed rust geen vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

9. KOSTEN

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

Partijen komen overeen dat de koper ook een deel zal betalen in de kosten van de basisakte (in verhouding met de duizendsten).

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar 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:

- de plannen;
- bodemattesten;
- asbestattest;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- kopie van de eigendomstitel en basisakte.

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

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: notaris Valérie Bruyaux, te Brussel

- 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 2 maanden na het verlijden van de basisakte.

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

10.3. Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte, zodat hij tijdig het saldo van het voorschot aan de notaris kan overmaken.

11. PRIJS

11.1. Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van:

(In cijfers)€, zegge (Volut) euro.

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).

11.2. Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66, § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque.

11.3. Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van € van rekeningnummer op naam van bij de bankinstelling op de derdenrekening van de vastgoedmakelaar BE83 1431 1259 8715. De makelaar zal dit bedrag integraal doorstorten op de derdenrekening van de instrumenterende notaris.

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.

De verkoper geeft de instrumenterende notaris de toestemming om het toekomstige

makelaarsloon van de waarborg af te houden bij akte, mits de makelaar zijn factuur voorlegt.

- 11.4.** Het saldo van de koopsom, hetzij € is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.
De betaling van het saldo zal gebeuren via overschrijving van de rekening bij de bankinstelling en/of via een nog te verkrijgen krediet.
- 11.5.** De koper en verkoper verklaren geïnformeerd te zijn over de draagwijdte van artikel 2.9.3.0.1., § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit dat stelt : “De belastbare grondslag mag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen”, inzonderheid met betrekking tot de grenswaarde van 220.000€ of 240.000€ die is verbonden aan de mogelijke toepassing van de rechtenvermindering binnen het Vlaams verkooprecht. Ingeval van prijsbewimpeling of doelbewuste tekortschatting kan VLABEL steeds art. 2.9.3.0.1, §2 VCF invoeren. Als de verkoopprijs manifest lager is dan de verkoopwaarde kan de Vlaamse fiscus op basis van die bepaling overgaan tot een raming van de verkoopwaarde, om die dan vervolgens aan te wenden als belastbare basis voor de berekening van het verkooprecht.

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.
Indien de akte laattijdig wordt verleden om reden(en) die te wijten is (zijn) aan de verkoper, dan is de verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling ertoe gehouden de koper schadeloos te stellen, door betaling van een forfaitair tussen partijen vastgestelde nalatigheidsvergoeding die berekend wordt, van dag tot dag, aan een intrestvoet verhoogd van 8% op de verkoopprijs op jaarbasis, vanaf het verstrijken van de overeengekomen datum.

Opgelet: als de verkoper handelt als een onderneming (natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft) en de koper een consument is: Bij niet-betaling van (het saldo van) de koopsom, zal de verkoper een kosteloze ingebrekestelling versturen in de vorm van een 1ste herinnering.

Indien er geen (volledige) betaling volgt binnen veertien kalenderdagen na voormelde ingebrekestelling (waarbij deze termijn een aanvang neemt op de derde werkdag na de verzending, dan wel de eerste dag na de verzending ingeval van een elektronische ingebrekestelling), dan is de koper verschuldigd:

1/ een nalatigheidinterest aan de intrestvoet uit de Wet op de Betalingsachterstand in Handelstransacties (2 augustus 2002), verhoogd met 8%, berekend op de nog te betalen som, alsook

2/ een forfaitaire vergoeding die als volgt wordt begroot:

*20 € als het verschuldigd saldo lager dan of gelijk aan 150 € is,

*30 € vermeerderd met 10% van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 en 500 € als het verschuldigde saldo tussen 150,01 en 500 € is,

*65€ vermeerderd met 5 % van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 € met een maximum van 2.000 € als het verschuldigde saldo hoger dan 500 € is.

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 hypotheses, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

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.

14. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

Als er een conflict ontstaat over de geldigheid, de totstandkoming, de interpretatie, verbreking of uitvoering van deze overeenkomst, dan kunnen de koper en verkoper een alternatieve conflictoplossing gebruiken. Mogelijkheden zijn [verzoening](#) of [bemiddeling](#).

15. VERZEKERINGSCLAUSULE

Dit artikel is enkel van toepassing indien deze verzekering expliciet wordt onderschreven bij Concordia en indien hiervoor een premie wordt betaald. De verzekeringsmaatschappij bezorgt dan een uniek toetredingsnummer.

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 zes 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
 5. in geval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
 6. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoedmakelaar@concordia.be).

16. ZONNEPANELEN – GROENE STROOMCERTIFICATEN

NVT

17. BIJZONDERE BEPALING - DOCUMENTEN

De kopers erkennen voorafgaand aan de ondertekening volgende documenten per mail te hebben verkregen en er de inhoud van te kennen:

- kadastrale leggers en plannen;

- bodemattesten;
- EPC
- asbestattest
- document conformiteitsattesten
- document Gewestinfo
- document herstellverordeningen
- document omgevingsrapport
- document ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring
- document onroerend erfgoed
- document overstromingsgevaar
- document recht van voorkoop
- vastgoedinformatie
- plannen
- documenten prekadastratie

18. BIJZONDERE BEPALING - BASISAKTE

Partijen verklaren te weten dat een basisakte opgemaakt zal worden die de gemeenschap regelt tussen het handelsgelijkvloers en het appartement. De kosten voor het opmaken van de basisakte zullen 50/50 gedeeld worden tussen de koper en verkoper van het appartement. De basisakte zal opgemaakt worden door notaris Valérie Bruyaux.

Het ontwerp van voormelde basisakte zal louter ter info 15 dagen voor ondertekening van de akte overgemaakt worden aan de koper. De koper verklaart te weten dat in de basisakte bepalingen zullen opgenomen staan mbt

- De teller water, gas en elektriciteit
- Het handelscomplex zich bevindend op het gelijkvloers

19. BIJZONDERE BEPALING - ENERGIETELLERS

De koper wordt langs deze zijde op de hoogte gebracht dat de teller van de elektriciteit, gas en water op heden een geheel vormt voor het hele gebouw.

De factuur komt toe op naam van de huurder, dewelke de som verrekend met de eigenaar in volgende verhouding : 2/3e voor de huurder van het handelspand en 1/3e voor de eigenaar van het appartement.

De koper van het appartement dient dit te respecteren EN op eigen kosten in te staan voor het splitsen van deze tellers binnen de 6 maanden voor zover dit technisch mogelijk is.

De koper verklaart dat hij alsook de uitbater van het handelspand elk het nodige zullen doen voor de administratieve afhandeling terzake.

Opgemaakt in 3 exemplaren (één voor de kopende partij, één voor de verkopende partij en een kopie voor fasade.be) te ***** op *****.

Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper