

Ondergetekenden:

1)

Naam :

Adres :

Gehuwd/wettelijk samenwonend:

Of

Maatschappelijke naam :

Zetel:

Vertegenwoordigd door:

.....
BTW-nr :

Mail :

GSM-nr :

hierna genoemd **“de bieder”** of **“de koper”**,

en

2) Mevr M.M.

hierna genoemd **“de verkopers”** onder de verder vermelde opschortende voorwaarden zijn het volgende overeengekomen met betrekking tot het hierna beschreven goed :

Stad Stavelot, 1de Afd,

Een huis met aanhorige grond, gelegen te La Briqueterie 27, kadastraal gekend onder Sect B nr 2425 E2 met een grootte volgens kadaster van 8a en 9ca en een niet geïndexeerd KI van 1542€.

EENZIJDIGE KOOPBELOFTE.

De bieder verbindt zich onherroepelijk het bovenbeschreven goed aan te kopen voor de prijs van.....

..... euro (€).

De verbintenis tot aankoop aangegaan door de bieder geldt tot en met de dag van het verlijden van de notariële verkoopakte.

Derhalve belooft de bieder dit goed te kopen zo de verkoper dit goed binnen de gestelde termijn aan de geboden prijs wenst te verkopen.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE TOT HET BEKOMEN VAN DE VEREISTE ACCEPTATIE

De aanvaarding van het aanbod en de tot standkoming van de verkoop vindt plaats

onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van het akkoord van de verkopende partij binnen de 7 werkdagen na ondertekening koopbelofte.

De koper erkent te weten dat de verkopende partij kennis kan blijven nemen van eventuele hogere biedingen van derden die zich later presenteren en voor zover ze zich niet eerder gemanifesteerd hebben in de gevoerde online procedure en dit tot de acceptatie van het uitgebrachte bod door hogerbeschreven notificatie, de ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst, het tekenen van de notariële akte of door welk definitief middel dan ook.

VERKOOPSVORWAARDEN

Algemene voorwaarden

1. Het goed wordt overgedragen met overwijzing van de prijs en verder zonder wijziging van koopprijs, met de gebruikelijke rechtswaARBorgen, voor vrij en onbelast van voorrechten en hypothekeN, met alle erfdienstbaarheden, ook al zijn deze niet gekend, en met alle gemeenschappen, in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg van maat of oppervlakte, al waren de verschillen een twintigste of meer, zonder waarborg eveneens wat betreft de goede staat der constructies, de gebreken in de bouw die het gevolg zijn van sleet of van andere oorzaken en de gebreken aan de grond en de ondergrond. Het goed wordt eveneens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

Bijzonderheden :

- De kandidaat-koper heeft weet de de voorgevel niet uitgevoerd werd volgens plannen, waardoor de kandidaat-koper dient in te staan voor de regularisatie van de woning.
 - Op het terrein zijn 2 bovengrondse PVC-tanks voor stookolie aanwezig, elk met een inhoud van 1500 liter. Deze tanks dienen niet gekeurd te worden volgens de lokale wetgeving.
2. De koper verkrijgt de eigendom en het genot van het verkochte goed slechts bij het verlijden van de notariële akte en mits betaling van de volledige koopprijs. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is verhuurd.
3. Alle belastingen en taksen waaraan het eigendom onderworpen is en zal zijn, zoals de onroerende voorheffing, moeten door de koper betaald worden vanaf ingentreding, in voorkomend geval pro rata temporis. Indien deze belastingen nog niet zijn gekend op de dag van de notariële akte, moet de koper zijn deel aan de verkoper betalen bij de ondertekening van de akte op basis van de vorige aanslagen en de eventuele aanpassing voor het lopende jaar van zodra de verkoper hem daarom verzoekt.
4. Indien het verkochte goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of enige andere overheidsbesluiten of reglementen, moet de koper zich houden aan al de voorschriften ervan.
5. De verkoper verklaart dat het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten niet op het verkochte goed van toepassing zijn.
6. Risicozone overstroming (Wet Landverzekeringsovereenkomst dd. 25 juni 1992):

de verkoper verklaart, overeenkomstig artikel 68-7 §4 van voormelde wet, na raadpleging van de door de Overheid ter beschikking gestelde overstromingskaarten, dat het verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

7. Integraal waterbeleid (Decreet dd. 18 juli 2003)

De verkoper verklaart, overeenkomstig artikel 17bis van voormeld decreet, na raadpleging van de door de Overheid ter beschikking gestelde overstromingskaart, dat het verkochte goed :

° niet gelegen is in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied;

8. Indien deze verkoop onderworpen is aan enig recht van voorkoop of aan enige goedkeuring, gebeurt deze verkoop onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van dit recht van voorkoop of van het bekomen van de desbetreffende goedkeuring.

9. De koper verbindt zich zijn eigen zaak te maken van het afsluiten van een verzekering tegen brand en andere risico's vanaf het verlijden van de notariële akte die deze verkoop zal vaststellen en gaat ermee akkoord dat de verkoper zijn eventueel bestaande verzekering opzegt. De verkoper verbindt zich ertoe de bestaande verzekering aan te houden tot en met de dag van de ondertekening van de akte.

10. De koper is verplicht alle bestaande contracten betreffende gas-, water- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen. De meters, toestellen en installaties, voor zover ze aan derden toebehoren, maken geen deel uit van de koop.

11. Deze verkoop heeft geen betrekking op een wooneenheid in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

12. De verkoper verklaart dat hij ervan op de hoogte is dat indien aan het verkochte goed na 1 mei 2001 door een of meerdere aannemers werken werden uitgevoerd, er een postinterventiedossier moet worden opgemaakt; hij verklaart geen weet te hebben van het bestaan van een postinterventiedossier, noch of er een dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

De koper verklaart van deze toestand op de hoogte te zijn en ontslaat de verkoper van alle verantwoordelijkheid dienaangaande.

De koper verklaart er zijn eigen zaak van te maken desgevallend een postinterventiedossier te doen opmaken op zijn kosten, zonder enig verhaal tegen de verkoper.

13. De notariële akte zal worden verleden op eerste verzoek van de meest gereede partij, met inachtneming van de termijn voorzien voor de betaling van de koopprijs.

De partijen, die ervan in kennis werden gesteld dat ze elk het recht hebben een eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten, hebben voor het opstellen van de akte aangesteld :

- notaris voor de verkoper.

- notaris voor de koper.

14. De koopprijs is betaalbaar als volgt:

- tien ten honderd van de verkoopprijs als waarborg en dus niet als voorschot binnen de twee werkdagen na de ondertekening van de koopbelofte op de derdenrekening BE19 7310 3299 3412 van Troostwijk Real Estate Sales bvba; deze waarborg zal

door Troostwijk Real Estate Sales BVBA in bewaring worden gehouden uiterlijk tot aan het verlijden van de notariële akte;

- het saldo bij het verlijden van de notariële akte, maar uiterlijk binnen de drie maanden na de dag waarop de optie rechtsgeldig is uitgeoefend.

In geval van nalatigheid in de betaling van de verkoopprijs, moet de koper, van rechtswege en zonder ingebrekestelling door de verkoper, aan laatstgenoemden een nalatigheidsinterest betalen berekend tegen de wettelijke rentevoet verhoogd met drie eenheden, te berekenen per dag.

15. Indien een van de partijen zijn verplichtingen niet naleeft en hij na een ingebrekestelling bij ter post aangetekende brief gedurende één maand niet reageert, staat het de andere partij vrij, ofwel de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te eisen, ofwel de verkoop van rechtswege als nietig te beschouwen; in dat geval zal een bedrag van tien ten honderd van de verkoopprijs door de in gebreke gebleven partij verschuldigd zijn bij wijze van schadevergoeding.

16. De waarborg blijft als pand in handen van TRES tot de ondertekening van de authentieke akte. De desbetreffende som is dan een voorschot voor de verkoper en moet in mindering worden gebracht op de prijs vanaf de ondertekening van de authentieke akte. Indien de opschortende voorwaarden bedongen in deze overeenkomst niet worden vervuld, mag dit bedrag door TRES aan de koper worden terugbetaald. De vervallen intresten komen toe aan de eindbestemming van het kapitaal gevestigd ten titel van waarborg.

17. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop, met inbegrip van het makelaarsloon van Troostwijk Real Estates Bvba, vastgesteld op drie ten honderd, te verhogen met de belasting over de toegevoegde waarde, zijn ten laste van de koper en zijn betaalbaar **bij het verlijden van de akte.**

Alle andere kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper; zij zijn tevens betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte.

18. Alle verbintenissen voortvloeiend uit deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar.

19. De koper heeft kennis van de toestand van de inhoud van de gebouwen en zal de opruimingskosten niet verhalen op de verkopende partij.

Ruimtelijke Ordening en bouwkundig erfgoed

1. De meest recente stedenbouwkundige bestemmingszonde is **woongebied.**

2. Indien het verkochte goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, moet de koper zich gedragen naar alle desbetreffende voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere redding ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

3. De verkoper verklaart verder :

° dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed nieuwe bouwwerken op te richten, verbouwingen uit te voeren of enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

° dat het verkochte goed niet voorkomt op de inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen;

- ° geen kennis te hebben, ingevolge betekening of anderszins, van enige voorlopige of definitieve bescherming van het bovenbeschreven goed als stads- of dorpsgezicht, of als landschap;
 - ° dat het verkochte goed niet voorkomt op de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
 - ° dat het verkochte goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen of besluit tot onteigening.
4. Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op het verkochte goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.
5. De partijen erkennen ervan op de hoogte te zijn gebracht dat de tekst van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in verband met vergunningsplichtige werken terug te vinden is op de website van de overheid, namelijk:
<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/codex/codex.doc>.
6. Gebouwen opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

Notities uit de akte verleden op 04/05/2016 bij notaris Coppens :

I. Vermeldingen en verklaringen voorzien door het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie, hierna genoemd "CWATUPE"):

1. De koper moet zich richten naar alle thans van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften die de bestemming van het goed bepalen en het met administratieve erfdienstbaarheden bezwaren.

2. De verkoper verklaart dat:

voor het goed geen verkavelingsvergunning, bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en dat het goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundig attest van minder dan twee jaar oud;

- voor alle door hem op of in het goed opgerichte constructies, aangebrachte veranderingen en bestemmingswijzigingen de nodige vergunningen werden verkregen en de koper hiervoor te vrijwaren;

- het goed bij zijn weten met geen enkele stedenbouwkundige inbreuk behept is.

De verkoper verbindt er zich toe na te laten kijken of alle constructies vergund zijn en in geval van stedenbouwkundige inbreuken, het nodige te doen voor de regularisatie ervan. De eventuele kosten zullen ten laste zijn van de verkoper.

II. De ondergetekende notaris wijst partijen erop dat:

- geen van de handelingen en werken bedoeld in artikel 84, § 1, en desgevallend deze bedoeld in artikel 84, § 2, eerste lid van de CWATUPE uitgevoerd mogen worden op of in het goed zolang de stedenbouwkundige vergunning niet verkregen werd;

- er regels bestaan inzake het verval van de stedenbouwkundige vergunningen;

- het bestaan van een stedenbouwkundig attest niet vrijstelt van de aanvraag en het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

III. De verkoper verklaart dat hij geen enkele andere verbintenis aangaat wat betreft de mogelijkheid om op het goed handelingen en werken te verrichten of in stand te houden bedoeld in artikel 84 § 1 en desgevallend in artikel 84 § 2 lid 1 van de "Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine", afgekort "CWATUP".

IV. De verkoper verklaart dat de goederen die het voorwerp uitmaken van deze akte :

- noch geklasseerd zijn, noch beoogd worden door een klasseringsprocedure die sedert minder dan één jaar lopende is;

- noch ingeschreven zijn op de lijst van beschermde gebouwen;

- noch opgenomen zijn in de inventaris van het patrimonium;

- niet gelegen zijn in een beschermde zone of in een archeologische site, zoals deze bepaald zijn in de CWATUP.

De verkoper verklaart verder geen kennis te hebben van het feit dat de goederen:

- onderworpen zijn aan het voorkooprecht bedoeld in de artikelen 175 en volgende CWATUP;

- het voorwerp zijn geweest of zijn van een onteigeningsbesluit;

- beoogd worden door de wetgeving inzake de mijnen, open mijnen en steengroeven, noch door de wetgeving op de Waalse afgedankte bedrijfsruimten; opgenomen zijn in het gebied van een wettelijke ruilverkaveling.

BODEMDECREET ,

De partijen verklaren dat hun aandacht werd gevestigd op de bepalingen van het Waalse decreet van 05 december 2008 aangaande het beheer van verontreinigde gronden, krachtens hetwelk elke persoon die een verontreinigd of potentieel verontreinigd onroerend goed bezit of beheert (in hoedanigheid van uitbater, eigenaar — overdrager of overnemer — of van bezetter) kan gehouden worden tot een geheel van milieuverplichtingen van het beheer van de grond tot de sanering ervan.

In afwachting tot samenstelling van de grondendatabank verklaart de verkopende partij:

1. geen activiteiten die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken, te hebben uitgeoefend rekening houdend met het gebruik van het goed;

2. geen weet te hebben van het bestaan op heden of in het verleden op hetzelfde goed van een inrichting en activiteiten die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken rekening houdend met het voormelde gebruik van het goed;

3. dat er geen oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek in de zin van het Decreet werden uitgevoerd op het verkochte goed en dat diensgevolge geen waarborg kan verschaft worden over de aard van de bodem en eventuele vervuiling.

4. De verkopende partij wordt vrijgesteld ten aanzien van de kopende partij van alle lasten met betrekking tot een eventuele bodemverontreiniging die in de toekomst zou vastgesteld zijn en van de eventuele saneringsverplichtingen in verband met de verkochte bodem. Nochtans zal deze vrijstelling niet tegenstelbaar zijn aan de openbare overheden en zal worden beschouwd als nietig en onbestaande indien de verkopende partij door de overheden zou erkend worden als dader van een eventuele bodemverontreiniging, of als schuldenaar, om welke reden ook, van saneringslasten of van beheersmaatregelen.

STOOKOLIETANKS.

De verkoper verklaart:

- 1 dat in het verkochte goed een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van minimum 3.000 liter;

2. dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd na 29 november 2003 en bijgevolg voor de toepassing van de milieurechtelijke voorschriften inzake stookolietanks wordt gekwalificeerd als een nieuwe tank.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

De verkoper verklaart dat de uitvoering van de elektrische installaties van voorschreven onroerend goed werd aangevat na 1 oktober 1981, zodat geen voorafgaand controleonderzoek vereist is.

Documenten die deel uitmaken van het geheel (beschikbaar op de website van Troostwijk NV gedurende het aanbod), die de kandidaat-koper heeft kunnen doornemen :

- Bijzondere voorwaarden TRES
- Plannen
- Waarderingsverslag

Opgemaakt in drie exemplaren te

Op.....

Eigenhandig schrijven: gelezen en goedgekeurd. Goed voor de som van.....