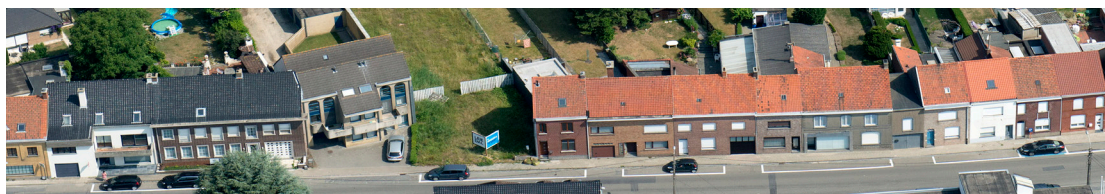


ALGEMENE VERKOOPSVoorwaarden
WOONKAVEL BELLEGEM EMDEKA



november 2018 **bijlage 2**

1. Algemene bepalingen

1.1

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van hypotheek, voorrechten en schulden waarmee het zou kunnen bezwaard zijn. De kopers zullen het gekochte goed, hierna kortweg genoemd het "Goed", nemen in zijn huidige staat, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding of op een vermindering van de vastgestelde prijs, noch wegens gebreken, zichtbare of onzichtbare, noch wegens misrekening van de in onderhavige akte vermelde maat of uitgedrukte oppervlakte, en zonder verhaal tegen Leiedal wegens de gesteldheid van de bodem. Elk verschil tussen uitgedrukte maat of oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de kopers blijven, zonder verhaal tegen Leiedal. Het Goed wordt bovendien verkocht met al zijn erfdienstbaarheden, actieve of passieve, zichtbare of verborgen waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de kopers vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in hun voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

1.2

De kopers krijgen, met in acht name van de in onderhavige voorwaarden opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het gekochte Goed, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dezelfde datum ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit Goed dragen.

1.3

De kopers zullen rechtstreeks met hun burens, uitsluitend op eigen risico en voor eigen rekening, en zonder tussenkomst van of verhaal tegen Leiedal, de gemeenzaamheden moeten regelen van de muren en/of tuinmuren en/of afsluitingen die op de scheidingslijnen kunnen opgericht worden, gelijkvormig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken.

2. Bouwaanvraag - Kwaliteitsbewaking

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen bij de stad Kortrijk in te dienen, dienen de kopers de ontwerpbouwplannen aan Leiedal ter goedkeuring voor te leggen in functie van kwaliteitsbewaking. Dit dient te gebeuren vanuit de bekommernis van Leiedal om een kwalitatieve, harmonische en duurzame, ruimtelijke en architecturale invulling van het bouwperceel in relatie tot zijn omgeving te verkrijgen. De kopers houden rekening met de opmerkingen, suggesties en eisen die ter zake door Leiedal worden geformuleerd.

Voor de goede orde wordt duidelijk gesteld dat de hogervermelde kwaliteitsbewaking alsook de goedkeuring van de ontwerpbouwplannen vanwege Leiedal, geen garantie inhoudt dat een vergunning vanwege de bevoegde vergunningverlenende instanties zal bekomen worden. In ieder geval kan Leiedal niet aansprakelijk worden gesteld en tot geen enkele vergoeding gehouden worden ten aanzien van de kopers, indien de bevoegde besturen een vergunning zouden weigeren of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de kopers zouden opleggen.

3. Bouw- en bewoningsverplichting

3.1

De oprichting van de woning en alle daarmee samengaande werken zijn onderworpen aan de bij wet of decreet voorgeschreven vergunningen en goedkeuringen.

De kopers zijn verplicht op het gekochte Goed een woning op te richten. Deze bouwwerken (minstens de aanleg van de funderingen) starten uiterlijk binnen de 3 [drie] jaar vanaf de datum van de authentieke akte. Zodra de uitvoering van de bouwwerken is aangevat, dient deze op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De bouwwerken moeten conform de toepasselijke regelgeving en de bekomen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, uitgevoerd worden en moeten winddicht zijn uiterlijk binnen de 4 [vier] jaar vanaf de datum van de authentieke akte.

3.2

Minstens één van de kopers of minstens één familielid in eerste graad van één van de kopers, dient de woning zelf te betrekken, uiterlijk binnen een termijn van 4,5 [vier en een half] jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte. Minstens één van de kopers of, minstens één familielid in eerste graad van één van de kopers, dient zich t.a.v. Leiedal te verbinden de woning gedurende minstens 1 [één] jaar zelf te bewonen. De vestiging van domicilie geldt hiervoor als bewijs. De kopers zijn ertoe gehouden om zelf het bewijs van bewoning aan te reiken. De kopers dienen daartoe op eigen initiatief en kosten binnen de twee [twee] maanden na het betrekken van de woning een attest, verklaring, afschrift van domicilie en, indien van toepassing, een bewijsstuk van de familiale band aan Leiedal over te maken.

3.3

Ingeval van niet-naleving van één of meerdere van de bovenstaande verplichtingen zullen de kopers bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, waarbij zij maximaal 1 [één] maand krijgen om de onregelmatigheden te regulariseren.

Indien dit niet binnen de gestelde termijn gebeurt, zal aan Leiedal een schadevergoeding verschuldigd zijn zoals hierna bepaald tot voldaan is aan de voorwaarden; dit laatste onverminderd de mogelijkheid tot uitoefening door Leiedal van het "Recht van Wederinkoop" zoals hierna beschreven in 4. ["Recht van Wederinkoop"], met dien verstande dat de schadevergoeding per dag blijft doorlopen tot op de dag van het verlijden van de authentieke akte van wederinkoop.

Het bedrag van de schadevergoeding dat in een bepaald jaar van toepassing is, wordt bekomen door het (basis)bedrag van 50,00 [vijftig] euro/dag op één januari van dat jaar te indexeren op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen en dit overeenkomstig de volgende formule:

$$\frac{50,00 \text{ euro/dag} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijk indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan:

- onder "basisbedrag" het bedrag van 50,00 [vijftig] euro/m² zijnde vastgesteld in referentiemaand november 2018; en
- onder "oorspronkelijk indexcijfer" het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand oktober 2018; en
- onder het "aangepast indexcijfer" het indexcijfer van de maand december van het vorig jaar.

Het bedrag van de schadevergoeding zal in ieder geval minimaal 5,00 [vijf] procent van de koopsom van de grond bedragen.

Leiedal kan evenwel, op schriftelijk verzoek van de kopers, om gegronde en bewezen redenen, een afwijking toestaan op de bouw- en bewoningsverplichting.

4. Recht van wederinkoop

4.1

Gedurende een periode van 5 [vijf] jaar, die een aanvang neemt de dag na het verlijden van de authentieke akte, behoudt Leiedal zich het recht voor om, overeenkomstig de artikels 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, het Goed terug te nemen tegen de hierna bepaalde prijs in geval:

(I) er geen aanvang werd genomen met de bouwverplichting, of de bouwwerken niet werden beëindigd overeenkomstig de voorwaarden en binnen de termijn bepaald in "3. Bouw- en bewoningsverplichting"; of

(II) de bouwwerken niet betrokken werden overeenkomstig de voorwaarden en termijn bepaald in "3. Bouw- en bewoningsverplichting"; of

(III) het aangekochte Goed (met de eventuele reeds opgerichte constructies) zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Leiedal vervreemd wordt binnen de termijn zoals hierna bepaald in "5. Beperkingen van het vervreemdingsrecht" .

4.2

Leiedal zal het recht van wederinkoop, als bedoeld in 4.1., slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaarderexploit. Als gevolg hiervan wordt het eigendomsrecht van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) op het Goed retroactief tenietgedaan en wordt Leiedal geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed. Onverminderd hetgeen bepaald wordt in 4.5. hierna, verbinden partijen er zich toe om binnen de 4 [vier] maanden na de uitoefening van het recht van wederinkoop, een authentieke akte te laten verlijden waarin wordt vastgesteld dat deze wederinkoop is geschied.

De kosten verbonden aan het verlijden van deze authentieke akte en in voorkomend geval de verschuldigde registratierechten zullen ten laste van Leiedal zijn.

4.3

Indien Leiedal het recht van wederinkoop als bedoeld in 4.1. uitoefent, zal zij aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) een vergoeding betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in de aankoopverbintenis, respectievelijk authentieke koopakte tussen Leiedal en de kopers, vermeerderd met de wettig gemaakte kosten van de verkoop.

4.4

Voor het geval Leiedal gebruik zou maken van haar hierbij bedongen recht van wederinkoop, verbindt Leiedal zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen voor te behouden die hun op dat ogenblik door de kopers uit hoofde van de nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, en dit maximaal tot beloop van de koopsom door Leiedal te betalen bij de uitoefening van het recht van wederinkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

4.5

Indien de overdracht aanzien dient te worden als een niet-risico overdracht in de zin van de toepasselijke regelgeving [op heden het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, waarbij, voor zoveel als nodig conventioneel ook de uitoefening van het recht van wederinkoop als een overdracht in de zin van het bodemdecreet wordt beschouwd], zal de overeenkomstig 4.3klara door Leiedal verschuldigde vergoeding slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat Leiedal een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed, of dat dit goed niet is opgenomen in het grondeninformatieregister.

Indien de overdracht daarentegen wel aanzien dient te worden als een risico overdracht in de zin van de toepasselijke regelgeving, zal Leiedal een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige.

Hiertoe zal Leiedal onverwijld na de uitoefening van haar recht van wederinkoop opdracht geven. De resultaten van dit oriënterend onderzoek zullen meegedeeld worden aan de kopers. De staalname dient tegensprekelijk te verlopen en zal hoe dan ook dienen te gebeuren uiterlijk binnen de maand na uitoefening van het recht van wederinkoop. Wanneer de kopers ondanks het verzoek om aanwezig te zijn bij de staalname, niet aanwezig zijn, kunnen zij achteraf de bevindingen op basis van deze staalname en/of de resultaten van het oriënterend bodemonderzoek niet aanvechten omwille van het zogezegd eenzijdig karakter.

Indien OVAM, op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek, van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door Leiedal verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die Leiedal heeft moeten dragen voor het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers en/of kredietinstelling zal worden betaald.

Indien OVAM daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend (en desgevallend beschrijvend) bodemonderzoek van oordeel is dat Leiedal dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door Leiedal verschuldigde vergoeding in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. Leiedal zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van alle bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen.

Nadat alle door OVAM in het kader van de sanering bevolen maatregelen zullen uitgevoerd zijn, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) en/of kredietinstellingen worden betaald.

In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en/of van de bodemsanering dekt, zullen de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) het verschil tussen beide bedragen aan Leiedal verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) zullen het verschil op eerste verzoek aan Leiedal betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

5. Beperkingen van het vervreemdingsrecht

Binnen de termijn van 1 [één] jaar te rekenen vanaf de datum van vestiging van domicilie, is het de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, het Goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.

Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het Goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap...

Ongeacht elke andere maatregel is de niet-gemachtigde verkoop of vervreemding niet tegenwerpelijk tegenover Leiedal.

6. Wegen en rioleringen – openbare nutsvoorzieningen

De volgende elementen zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen:

- aansluiting van het Goed op de openbare nutsvoorzieningen.
- aanlegkosten van andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze thans voorzien;
- aanlegkosten voor voorzieningen op privaat terrein;
- de kosten voor de aanleg van de opritten, zijnde de strook tussen de rooilijn en de greppel of de rand van de weg. Deze kosten worden gedragen door de kopers.

De kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het Goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsvoorzieningen (o.a. verlichtingspalen, distributiekasten...) en met de aanwezige hoogstammen. Voor verplaatsing van openbare nutsvoorzieningen zullen de kopers zich dienen te richten tot de desbetreffende nutsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van openbare nutsvoorzieningen zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

7. Herstelling van het openbaar domein

Ingeval het openbaar domein, onder andere het wegdek, het voetpad, door de kopers (of hun aannemer) zouden worden beschadigd (vb. naar aanleiding van het uitvoeren van de bouwwerken of het aanleggen

van de toegang tot het Goed), zijn de kopers verplicht dit openbaar domein te herstellen in de oorspronkelijke staat. De kopers zullen deze herstellingswerken (laten) uitvoeren binnen een termijn van 30 dagen na de voorlopige oplevering van hun bouwwerken.

8. Uitvoering van onderzoeken, proeven, grondsonderingen en - boringen...

Ter aanvulling van "1.1 Algemene Bepalingen", verklaren de kopers voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze authentieke akte voldoende door Leiedal geïnformeerd te zijn omtrent de toestand van het Goed.

De kopers verklaren bovendien, voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze authentieke akte, vrije toegang te hebben gekregen tot het Goed en ruimschoots in de mogelijkheid te zijn gesteld om de door hen noodzakelijk geachte onderzoeken, proeven, grondboringen, grondsonderingen... ter plaatse uit te voeren, teneinde zich te vergewissen van de staat van het Goed, in het bijzonder de staat van de ondergrond, o.a. met het oog op:

- mogelijks grondverzet,
- vaststelling van de samenstelling van de bodem in functie van uit te voeren werken,
- vaststelling van de grondstabiliteit ifv. benodigde funderingen e.d.

Gelet op het voorgaande, aanvaarden de kopers derhalve de volledige verantwoordelijkheid voor de eventueel uit te voeren werken (o.a. grondverzet) op het Goed, dit ter algehele ontlasting van verantwoordelijkheid van Leiedal. De kopers ontslaan Leiedal bovendien van elke verantwoordelijkheid voor meerwerken en/of meeruitgaven tijdens de uitvoering van (bouw)werken op het Goed, welke het rechtstreekse of onrechtstreekse gevolg zijn van de toestand waarin het Goed zich bevindt op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte.

9. Onderhoud

De kopers zijn aansprakelijk voor het onderhoud van en de netheid op het gekochte Goed. Zij zullen ten gepaste tijde de distels moeten rooien volgens de wettelijke beschikkingen terzake. Bij het uitvoeren van bouwwerken op het gekochte Goed, zullen alle werken en het plaatsen van alle bouwmaterialen zo veel mogelijk binnen de contouren van het gekochte Goed gebeuren. Indien deze bouwwerken schade of hinder berokkenen buiten de eigendom, zal deze ten laste gelegd worden van de kopers.

10. Kosten

Alle kosten, lasten, belastingen, opmetingskosten, rechten en erelonen van de verkavelings- en de verkoopsakte, inbegrepen deze ivm de leveringsplicht van Leiedal (cfr. art. 1608 BW) zijn ten laste van de kopers, die dit aanvaarden.

Alle bestaande en toekomstige verplichtingen, taksen, belastingen en andere lasten in verband met het verkochte Goed zijn vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte ten laste van de kopers, dit zonder enig verhaal tegenover Leiedal.

11. Rechten

Het niet uitoefenen door Leiedal in het verleden of in de toekomst van één van de rechten of een gedeelte ervan, zoals vermeld in deze voorwaarden, kan nooit beschouwd worden als een afstand om dergelijk recht of een gedeelte ervan uit te oefenen.

12. Rechtbank van Kortrijk

Onderhavige overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch Recht. Voor alle geschillen betreffende onderhavige overeenkomst is uitsluitend de Rechtbank van West-Vlaanderen, Afdeling Kortrijk bevoegd.

13. Schadevergoeding

In geval van niet-naleving van één of meerdere van in bijlage 3 opgenomen voorschriften omtrent de inplanting van het te bouwen onroerend goed, zullen de kopers bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, waarbij zij één maand krijgen om de onregelmatigheden te regulariseren.

Indien dit niet gebeurd is of niet mogelijk is, zal een schadevergoeding aan Leiedal verschuldigd zijn.

Het niet naleven van de voorwaarden omvat onder meer, zonder limitatief te zijn voor elk van het type inbreuk hierna:

type 1: inbreuken die hersteld of in orde gebracht kunnen worden in de tijd

- aanbrengen van een publiciteit die niet beantwoord aan de voorschriften;
- het niet herstellen van het beschadigd openbaar domein.

type 2: kleine inbreuken op bepaalde verplichtingen

- afwijken van de minimum opgelegde diepte van een parkeerplaats (*langs de garagestraat*);
- de uitvoering van de niet overdekte parkeerplaats(en) in andere materialen dan halfverharding;
- afwijken van de voorschriften inzake aanleg fietsstalplaatsen.

type 3: grote inbreuken op bepaalde verplichtingen

- de aansluiting met de aanpalende gebouwen is niet zoals voorzien in de bepalingen.

Bij niet naleving van de inplantingsvoorwaarden zal Leiedal automatisch

en van rechtswege gerechtigd zijn op een schadevergoeding:

- hetzij €50,00 per dag voor de duur van de overtreding/vertraging, met een maximum van € 25.000,00
- hetzij € 1.500,00 voor kleine inbreuken op bepaalde verplichtingen
- hetzij € 5.000,00 voor grote inbreuken op bepaalde verplichtingen

Voormelde bedragen worden jaarlijks op de verjaardag van de authentieke akte geïndexeerd.

Voormelde schadevergoeding sluit de toepassing niet uit:

- van het recht van wederinkoop
 - van andere schadevergoedingen of sancties
- vermeld in deze verkoopvoorwaarden.

