

VERKOOPOVEREENKOMST

(verkochte goed is niet tot huisvesting bestemd)
(V2)

RESIDENTIE "DE GOUDEN LEEUW"

TUSSEN

A. – DE VERKOPER:

1. eigenaar van de grond

BVBA "LAPEIRRE WONINGBOUW" met zetel te 8800 Roeselare, Liebeekstraat 23, BTW-BE – 0438.432.674 RPR Kortrijk.

2. eigenaar van de gebouwen

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "LAPEIRRE BOUWTEAM" met zetel te 8800 Roeselare, Klokkeputstraat 30/1, BTW-BE – 0870.804.730 RPR Kortrijk.

Voornoemde comparanten onder 1. en 2. samen worden hierna ook de "verkoper" genoemd, en worden hier beiden vertegenwoordigd door de heer LAPEIRRE Patrick Eugène Roger, geboren te Kortrijk op 30 oktober 1955, met rijksregisternummer 551030-307-18, wonende te 8800 Roeselare, Klokkeputstraat 30 bus 1 krachtens volmacht vervat in de hierna vermelde statuten van "Residentie De Gouden Leeuw",

EN

B.- DE KOPER

Dhr. Martijn Vlaemynck, rijksreg. nr. 01.04.11-031.08, voor de geheelheid in blote eigendom, hier vertegenwoordigd door zijn ouders Dries Vlaemynck en Marleen Dewilde, hierna genoemd.

Dhr. Dries Vlaemynck, rijksreg. nr. 55.03.02-195.48 en Mevr. Marleen Dewilde, rijksreg. nr. 60.07.31-058.30, voor de geheelheid in vruchtgebruik.
Allen wonende te Lupinestraat 11- 8600 Diksmuide

Steeds hoofdelijk en ondeelbaar verbonden indien het om meerdere personen gaat, en die verklaart bevoegd en bekwaam te zijn om het hierna vermeld eigendom aan te kopen,

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De verkoper verklaart uit de hand te hebben verkocht aan de koper, die uitdrukkelijk aanvaardt, het volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE GOED

Diksmuide 1^e Afdeling

In winkel- en wooncomplex Residentie "DE GOUDEN LEEUW", opgericht –op een perceel grond te Diksmuide palend enerzijds aan de **Generaal Baron Jacquesstraat** en anderzijds aan de **Reuzemolenstraat**, volgens vroegere eigendomstitels op het kadaster gekend onder de sectie B, nummers 55 E, 56 D, 56 H, 56 L, 56 M, 57/02 E, 57/02 F en 57/02 G en thans op het kadaster gekend onder dezelfde **sectie B, nummer 55 F P0001** voor een oppervlakte van duizend achthonderd zesentachtig vierkante meter (1.886 m²).

Garage 22 gelegen in niveau -2 van de ondergrondse verdieping, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenveertig/tienduizendsten (45/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond van "RESIDENTIE DE GOUDEN LEEUW".

PRIJS

bedrag – Deze verkoop, met als voorwerp het volledig afgewerkte goed, is gesloten tegen de onveranderlijke prijs van 24.250,00 (vierentwintigduizendtweehonderdvijftig) euro, opgesplitst als volgt:

- 18.350,00euro voor de parkeerplaats (exclusief BTW): zijnde eigenlijk € 21.850 € min € 3.500 commerciële korting
- 5.900,00 euro voor de grondwaarde verbonden aan voormeld(e) privaatief/privatieven

24.250,00 euro **IN TOTAAL** (exclusief BTW en registratie)

In deze prijs zijn **NIET** inbegrepen: de aansluitingskosten voor telefoon, water, gas, elektriciteit, TV-distributie, riolering, BTW, registratierechten, notariskosten, metingskosten, en aandeel in de kosten van de statuten van het gebouw en aandeel in de bouwaksen.

SPLITSING PRIJS IN VRUCHTGEBRUIK EN BLOTE EIGENDOM

De voornoemde kopers verklaren de prijs van de aankoop zijnde 24.250 € te splitsen als volgt :

* het vruchtgebruik aangekocht door de echtgenoten Vlaemynck-Dewilde, voornoemd, wordt volgens de tabel LEDOUX 2015 (rente 2 %) bepaald op 45,89% van de koopprijs of **11.128,33 €**

* de blote eigendom aangekocht voor het geheel door de heer Vlaemynck Martijn, voornoemd, wordt volgens de tabel LEDOUX 2015 (rente 2 %) bepaald op 54,11% van de koopprijs of **13.121,67 €**

waarborg/voorschot (max. 5% v.d. totale verkoopprijs van grond- en constructiewaarde, excl. BTW)

als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen die hij in deze overeenkomst aangaat

verbindt de koper van het vruchtgebruik zich ertoe een bedrag van **1200,00 euro van zijn rekening met nr BE62 9794 2547 6761** te betalen door overschrijving op rekening nummer **IBAN BE87 4675 3710 9194 BIC KREDBEBB** op naam van de grondeigenaar hiervoor vernoemd onder 1, en dit binnen de 10 dagen te rekenen vanaf vandaag.

Partijen zijn overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, van het vruchtgebruik, en dus geldt als voorschot vanwege de koper van het vruchtgebruik, indien de notariële verkoopakte wordt getekend.

tijdstip van betaling van het saldo van de koopsom:

Bij de ondertekening van de notariële akte zal betaalbaar zijn:

- Het saldo van de grondprijs en de constructieprijs.

f
B
f

KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen in verband met de akte zijn ten laste van de kopers, alsook de B.T.W., de registratierechten en hun aandeel in de kosten van de statuten, dat forfaitair vastgesteld op tweehonderd (200) euro per garagebox of parkeerplaats, telkens te vermeerderen met BTW 21 %, via factuur verkoper.

Deze verkoop gebeurt onder het stelsel van de belasting op de toegevoegde waarde, die zoals gezegd ten laste is van de kopers. Alle veranderingen in het thans in voege zijnde BTW-tarief, hetzij verhoging, hetzij verlaging, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder vorm van toelage, teruggave of anderszins, zijn uitsluitend in voor- of nadeel van de koper.

Zijn echter niet begrepen in de hiernavermelde koopprijs en dienen eveneens door de kopers betaald te worden:

1. de aansluitingskosten van riolering, water, gas, elektriciteit, teledistributie, telefoon, alsook een aandeel in de bouwaksen.
2. Iedere meerwaarde welke mocht vastgesteld worden door het Bestuur der Registratie of de Belasting over de toegevoegde waarde.
3. Alle werken die door de openbare overheden mochten opgelegd worden na de ondertekening van de eerste overeenkomst tussen partijen.

DE NOTARIËLE AKTE

De authentieke verkoopakte zal binnen de 2 maanden na het vervullen van alle opschortende voorwaarden worden verleden voor de notaris Hendrik DEBUCQUOY te Diksmuide, houder van de statuten, door de partijen aangesteld, nadat zij op de hoogte gebracht werden van de vrije keuze van notaris, en dat iedere partij zonder meerdere kosten, het recht heeft zijn notaris aan te duiden.

De koper stelt notaris DENOO te Zonnebeke, Vierde Regiment Karabiniersstraat 5 aan als zijnde zijn notaris.

Indien de kopers de notariële akte aankoop niet zouden verlijden en de koopprijs van de grond niet zouden betalen binnen de hierboven bepaalde termijn, zal de verkoper het recht hebben de vernietiging of de uitvoering van de overeenkomst door alle rechtsmiddelen te vervolgen.

In geval van niet naleving door de koper van de hier aangegeane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, welke zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van 15 dagen, zal deze verkoping van rechtswege en zonder verdere ingebrekestelling ontbonden zijn. In dat geval zal een som gelijk aan vijftien procent (15 %) aan de niet-ingebreke gebleven partij toekomen ten titel van forfaitaire schadevergoeding voor contractbreuk. De door de koper betaalde waarborg mag hierop worden aangerekend.

De verkoper behoudt zich nochtans het recht voor de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen.

Op de niet binnen de gestelde termijn betaalde sommen op de grondwaarde zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn berekend op de voet van 1 procent (1%) per maand.

STAAT VAN AFWERKING:

De parking is reeds volledig afgewerkt en wordt verkocht in de staat door de koper goed gekend.

VERVREEMDINGSVERBOD – VOLMACHT TOT HYPOTHEKEREN

Voor de ondertekening van de notariële aankoopakte en zolang de totale prijs, kosten en lasten niet zijn betaald, zullen de kopers het gekocht goed niet mogen vervreemden of in hypotheek geven zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de verkoper.

De kopers mogen het verkochte goed wel in hypotheek geven tot waarborg van een lening of een krediet op voorwaarde dat zij de kredietgever opdracht geven de sommen voortkomende uit het krediet of van de lening, rechtstreeks uit te betalen aan de verkoper tot beloop van het saldo van de



aankoopprijs en de verhogingen.

Bij de ondertekening van de notariële akte zullen de kopers tot zekerheid en waarborg van alle nog verschuldigde sommen en van drie jaar interest bevoorrecht door de wet, volmacht geven aan de verkoper om het hierboven verkochte goed te hypothekeren ten voordele van de verkoper. De verkoper zal slechts inschrijving kunnen nemen op kosten van de kopers in geval deze laatste de eisbare sommen niet zouden betalen en nadat een hen per aangetekend schrijven gerichte aanmaning zonder gevolg gebleven is gedurende vijftien dagen.

GEMEENRECHTELIJKE VERKOOPVOORWAARDEN

- Het hierboven beschreven goed wordt verkocht:
 - voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en andere bezwarende in- en/of overschrijvingen of kantmeldingen, hoe ook genoemd. Indien er hypothecaire lasten het goed bezwaren, een fiscale schuld wordt betekend, een uitvoerend beslag, een faillissement of collectieve schuldenregeling vóór de notariële akte plaatsgrijpt, voor een totaal bedrag hoger dan de verkoopprijs, dan geschiedt deze verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de schuldeisers dan wel de curator of de schuldbemiddelaar schriftelijk hun akkoord betuigen met de verkoop en met de opheffing en doorhaling van de in- en overschrijvingen en dit ten laatste acht dagen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte. Deze voorwaarde is alleen bedongen in het voordeel van de koper.
 - onder vrijwaring als naar gemeen recht, doch met vrijstelling van de waarborg m.b.t. de gebreken waarvan zelfs een professionele verkoper/promotor geen kennis kon hebben. De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architecten en de verkoper/promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering, die zoals gezegd aanvaarding van de werken zal inhouden. De koper wordt evenwel gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen die met betrekking tot het hier verkochte goed mochten bestaan in voordeel van de verkoper/promotor, meer bepaald deze met betrekking tot de vergoeding van geleden, tegenwoordige of toekomstige schade toegebracht aan het verkochte onroerend goed; en verkrijgt dienaangaande alle eventuele aanspraken en rechtsvorderingen van de verkoper tegenover architecten en aannemers of producenten van gebrekkige producten.
 - zonder waarborg ook voor de oppervlakte van het perceel waarop het appartementsgebouw wordt opgericht, hoe groot het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte ook moge zijn, zelfs indien dit verschil 1/20e overtrof. Dit oppervlakte verschil kan dus geen aanleiding geven tot wijziging van de hierna vermelde koopprijs of tot ontbinding van deze overeenkomst. De kadastrale gegevens zijn enkel gegeven als inlichting.
 - met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen, waarmee het eigendom zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. waaronder deze voortvloeiend uit de gemeenschap van het appartementsgebouw, beschreven in de statuten van het gebouw.
 - met alle belastingen en taksen die het goed bezwaren of kunnen bezwaren, en met het aandeel van de koper in de gemeenschappelijke lasten vanaf de ondertekening van de notariële aankoopakte, volgens de modaliteiten voorzien in de statuten en dit vanaf de dag waarop deze kosten werden gemaakt in het belang van alle de mede-eigenaars.
- eigendom – Door deze verkoop gaan de rechten van de verkoper op de grond en de bestaande opstallen van het in aanbouw zijnde goed dadelijk over op de kopers. De eigendomsoverdracht van de nog te bouwen constructies gebeurt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst of verwerkt.
- genot – De kopers bekomen het genot of vrij gebruik vanaf de ondertekening van de notariële aankoopakte, voor zover alsdan de aankoopprijs en alle eventuele meerwerken, kosten inbegrepen, volledig betaald zijn.
- risico – De overdracht van het risico op geheel of gedeeltelijk verlies van het gebouw door overmacht of toeval (bijvoorbeeld door storm, diefstal, brand, ...) gebeurt pas bij de ondertekening van de notariële aankoopakte van de particuliere delen.
- verzekeringen – De koper is verplicht, voor de door hem gekochte particulieren, de verzekeringspolis over te nemen die de verkoper voor de totaliteit der bouwwerken heeft afgesloten tegen brand en andere risico's, en zijn bijdrage in de premies te betalen vanaf de ondertekening van de notariële aankoopakte.

De koper kan, met betrekking tot het door hem gekochte privaat, vanaf de ondertekening van de notariële aankoopakte zorgen voor een aanvullende verzekering tegen brand en andere risico's.

MEDE-EIGENDOM

statuten van het gebouw – De privaatieve gedeelten en de gemeenschappelijke delen zullen gedetailleerd worden beschreven in de statuten van het gebouw, verleden voor notaris Hendrik DEBUCQUOY te Diksmuide op 10 mei 2011, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 24 mei 2011, met formaliteitsnummer 066-T-24/05/2011-03783, en de wijziging van statuten, opgenomen in de akte, verleden voor notaris Hendrik DEBUCQUOY te Diksmuide op 19 maart 2012, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 4 april 2012, met formaliteitsnummer 66-T-04/04/2012-02643 (waarbij werd verklaard dat de beschrijving van appartement A.25 in de basisakte van Residentie “De Gouden Leeuw”, bij materiële vergissing en misslag de enige slaapkamer in dit appartement heeft beschreven als “slaapkamer 2”, waar gewoon “slaapkamer” wordt bedoeld.) (Deze wijziging heeft geen betrekking op de huidige verkoop.) Door het enkel feit van deze verkoop zal de koper in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die uit bedoelde akte voortspruiten. Hij verplicht zich ertoe alle beschikkingen van deze akte en de geldig genomen beslissingen van de algemene vergaderingen van mede-eigenaars te zullen naleven en de naleving ervan eveneens op te leggen aan zijn erfgenamen en rechthebbenden, meer bepaald aan zijn huurders. Alle akten, inhoudende overdracht of aanwijzing van eigendom, genot of andere rechten, de huurcontracten inbegrepen, zullen uitdrukkelijk moeten bedingen dat de nieuwe belanghebbenden kennis hebben van deze akte en van de bijlagen ervan en dat deze belanghebbenden in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit volgen.

De kopers zullen hun aandeel in de gemeenschappelijke kosten (werkingskosten) van het flatgebouw dragen en betalen te rekenen vanaf hun ingentreding.

De verkopers verklaren dat de vennootschap “Agence Vanbeckevoort”, met zetel te 8600 Diksmuide, IJzerlaan 45 (BTW BE 461.262.912) als syndicus werd aangesteld in het gebouw.

volmacht tot wijziging van de statuten – Als voorwaarde van deze verkoop verleent de koper, zowel in zijn hoedanigheid van eigenaar van de bij deze gekochte privaatieve kavels, als in zijn hoedanigheid van lid van de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan de voorschreven goederen deel uitmaken, een onherroepelijke volmacht aan de verkoper, met macht van indeplaatsstelling, om:

- tot aan de ondertekening van de notariële aankoopakte van de gemeenschappelijke delen, de oppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte privaatieve delen te wijzigen, zelfs indien het aantal kavels hierdoor een wijziging zou ondergaan. De verkoper mag derhalve om technische of praktische redenen de plannen wijzigen door onder andere, de niet verkochte privaatieve lokalen te vergroten of te verkleinen ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen en het aantal aandelen in de gemene delen eraan verbonden te wijzigen, en verder alle wijzigingen aanbrengen aan de statuten van het gebouw en alle wijzigende of verbeterende akten daartoe te ondertekenen, voor zover deze aanpassingen geen betrekking hebben op het verkochte goed;

- daartoe deel te nemen aan de vergadering van mede-eigenaars, te beraadslagen en te stemmen over deze agendapunten.

De verkoper moet de hypotheekbewaarder geen bewijs leveren van de voorafgaandelijke toestemming van de koper.

BIJZONDERE WETGEVING

Wet Breyne niet toepasselijk

Gezien het/de hier verkochte privaatief/privatieven niet geheel of gedeeltelijk tot huisvesting is/zijn bestemd, is de Wet Breyne van 9 juli 1971, niet toepasselijk.

Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening

De verkoper/promotor verklaart dat:

a) dat de **stedenbouwkundige vergunning** voor het appartementsgebouw werd afgeleverd door het College van Burgermeester en Schepenen van Diksmuide op 22 september 2009 met referentnummer

32003/8947/B/2009/120.

- b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister is: pro memorie. Volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout is het hierboven beschreven goed gelegen in woongebied
- c) dat er geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikelen 6.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- d) dat er geen voorkooprecht rust op het verkochte goed op grond van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Met andere woorden dat het onroerend goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.
- e) dat er dat er voor het hier verkochte onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
- f) dat geen planbatenheffing verschuldigd is.
- g) dat er geen as-builtattest uitgereikt en gevalideerd is.

De koper erkent op de hoogte te zijn van **artikel 4.2.1.** van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling legt een vergunningsverplichting op voor het bouwen, afbreken, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van een constructie, voor het ontbossen, voor het vellen van hoogstammige bomen, voor het aanbrengen van aanmerkelijke reliëfwijzigingen, voor het opslaan van materiaal of afval, voor het parkeren van voertuigen, voor het plaatsen van verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, voor bepaalde functiewijzigingen van het bebouwd onroerend goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden, en voor het aanleggen van recreatieve terreinen.

Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (K.B. van 25 januari 2001)

De verkoper verklaart dat er betreffende voorschreven goed een postinterventiedossier zal opgesteld worden; dit zal, met betrekking tot de hem verkochte privatieve delen, overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële aankoopakte.

Het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen zal door de verkoper niet mee worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar van een privatieve kavel, doch zal ter beschikking worden gesteld van de syndicus van het gebouwencomplex, aan wie de taken en verplichtingen van de mede-eigenaars inzake dat gedeelte van het postinterventiedossier wordt toevertrouwd, zoals hierna bedongen in het reglement van mede-eigendom. De terbeschikkingstelling van het postinterventiedossier aan de syndicus zal, voor zoveel als nodig, geacht worden een geldige ontvangst van dit (gedeelte van het) dossier te zijn door en voor ieder der rechtverkrijgenden van enige privatieve kavel.

Bodemdecreet

De verkoper verklaart op erewoord dat bij zijn weten noch in het verkochte privaatief noch in de gemeenschappelijke delen (waaronder de grond) waarin het verkochte privaatief een aandeel heeft, een inrichting of activiteit gevestigd is of was die voorkomt op de door de Vlaamse regering vastgestelde lijst van inrichtingen en -activiteiten die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden, zodat de hier verkochte goederen **niet** als **risicogrond** als bedoeld in artikel 2, 13° van het Vlaams Bodemdecreet dienen te worden beschouwd, en aldus geen voorafgaand oriënterend bodemonderzoek, zoals bedoeld in artikel 102 dat decreet, noodzakelijk was. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed evenmin weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 15 december 2016 in overeenstemming met artikel 101 van genoemd Decreet. De inhoud van dit attest luidt: "De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten. Opmerkingen 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd; 2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris; 3.

H
A

Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be; 4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet. 5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer> 6. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens"

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

Voorwaarden tussen de kopers

Tussen de koper van het vruchtgebruik enerzijds, en de kopers van de blote eigendom anderzijds, wordt het volgende overeengekomen:

1° De vruchtgebruiker, hierna ook genoemd "vruchtgebruikers", verkrijgt van de verkopers het levenslang vruchtgebruik betreffende de aangekochte goederen, met aanwas voor de langstlevende van de vruchtgebruikers. Het vruchtgebruik zal van rechtswege ophouden te bestaan bij het overlijden van de langstlevende der vruchtgebruikers.

De vruchtgebruikers verkrijgen het vruchtgebruik betreffende de aangekochte goederen en dus ook het genot te rekenen vanaf de ondertekening van de notariële akte.

2° Overeenkomstig artikel 608 van het Burgerlijk Wetboek moeten de vruchtgebruikers alle jaarlijkse lasten van het erf dragen, zoals belastingen, met inbegrip van de onroerende voorheffing, en alle andere lasten die volgens het gebruik als lasten van de vruchten worden beschouwd, met inbegrip van het gas-, elektriciteits-, brandstof- en waterverbruik, evenals de huur en de herstelling van de meters. De vruchtgebruikers zullen alle lasten moeten dragen en betalen *pro rata temporis* te rekenen vanaf de ondertekening van de notariële akte.

3° De vruchtgebruikers en de blote eigenaars zullen het nodige moeten doen om de aangekochte goederen op voldoende wijze tegen brand en andere gebruikelijke risico's te verzekeren, zowel de risico's van de vruchtgebruikers, als de risico's van de blote eigenaars.

De voorvermelde verzekeringspolis moet worden afgesloten in naam en voor rekening van zowel de vruchtgebruikers als de blote eigenaars.

Daartoe zullen de vruchtgebruikers en de blote eigenaars ieder jaar samen de totale verzekeringspremie betalen, ieder een deel van de totale verzekeringspremie, waarbij het aandeel van ieder in de totale verzekeringspremie wordt bepaald op basis van de waarde van het vruchtgebruik en de waarde van de blote eigendom op het ogenblik waarop de verzekeringspremie opeisbaar wordt. Voor de berekening van de waarde van het vruchtgebruik en de blote eigendom zal worden uitgegaan van de tabel Ledoux editie 2015 (rentevoet 2 %).

Indien de vruchtgebruikers deze premie volledig zelf zouden betalen, worden ze door de betaling geacht onherroepelijk te hebben afgezien van een vergoeding vanwege de blote eigenaars voor deze premiebetaling.

Bij een uitkering door de verzekeringsmaatschappij bij gehele of gedeeltelijke vernieling van de aangekochte goederen zal, indien de uitkering wordt besteed aan heropbouw of herstel van de aangekochte goederen, het heropgerichte of herstelde deel van de aangekochte goederen eveneens de verhouding vruchtgebruik/blote eigendom hebben. Indien om een of andere reden de door de verzekeringsmaatschappij uitgekeerde bedragen niet opnieuw zouden geïnvesteerd worden aan de aangekochte goederen, dan zal het uitgekeerde bedrag verdeeld worden tussen de vruchtgebruikers en de blote eigenaars, rekening houdend met de waarde van het vruchtgebruik en de waarde van de blote eigendom op het ogenblik van de uitkering. Voor de berekening van de waarde van het vruchtgebruik en de blote eigendom zal worden uitgegaan van de tabel Ledoux editie 2015 (rentevoet 2 %).

4° De vruchtgebruikers moeten de aangekochte goederen in goede staat onderhouden en als een goede huisvader gebruiken, zonder de bestemming ervan te veranderen.

5° De vruchtgebruikers zijn titularis van alle rechten die aan de vruchtgebruiker toekomen. Zij kunnen ondermeer het vruchtgebruik vervreemden, hypothekeren en verhuren, voor zover de termijn van de toegestane rechten de duur van deze overeenkomst niet overschrijdt.

De vruchtgebruikers zullen dit mogen doen zonder dat daartoe de toestemming van de blote eigenaars moet worden verkregen.

Zonder beperking kunnen de vruchtgebruikers om het even welk geding in rechte voeren in verband met het vruchtgebruik, met inbegrip van vorderingen tegen een onteigenende overheid, van de vorderingen tegen de aannemers of architecten betreffende de tienjarige aansprakelijkheid en van de

↑
O
26

vorderingen tegen de verstoorders van het genot. De vruchtgebruikers zullen zich in rechte kunnen verdedigen op om het even welke eis in verband met de aangekochte goederen.

De vruchtgebruikers verbinden er zich toe de bestemming van de aangekochte goederen te eerbiedigen. 6° De vruchtgebruikers worden ontslaan van de borgstelling waarvan sprake in artikel 601 van het Burgerlijk Wetboek.

7° Artikel 600 van het Burgerlijk Wetboek voorziet dat de vruchtgebruikers en de blote eigenaars een tegensprekelijke staat van de onroerende goederen en een boedelbeschrijving van de roerende goederen dienen op te maken, vooraleer de vruchtgebruikers in het genot ervan kunnen treden. Tussen de kopers van het vruchtgebruik en de kopers van de blote eigendom is overeengekomen om deze staat en boedelbeschrijving thans niet op te maken en dat de vruchtgebruikers toch het onmiddellijk genot verkrijgen. De blote eigenaars kunnen met alle middelen op het einde van het vruchtgebruik aantonen dat de goederen waarop het vruchtgebruik rust niet in dezelfde staat worden teruggegeven als bij de aanvang van het vruchtgebruik. Zowel de vruchtgebruikers als blote eigenaars kunnen echter tijdens de duur van het vruchtgebruik alsnog de opmaak van de staat en boedelbeschrijving bedoeld in artikel 600 van het Burgerlijk Wetboek eisen, doch enkel op eigen kosten.

8° Bij het einde van het vruchtgebruik zullen de vruchtgebruikers de goederen overdragen aan de blote eigenaars in goede staat van onderhoud en herstellingen.

9° De vruchtgebruikers zullen aansprakelijk zijn voor alle schade aan de blote eigendom wanneer er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband bestaat tussen de schade en het gebruik van de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van het vruchtgebruik.

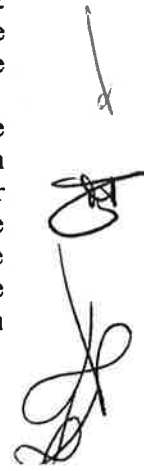
De vruchtgebruikers zullen de blote eigenaars moeten vergoeden uit hoofde van elk verhaal dat voortvloeit uit het gebruik van de aangekochte onroerende goederen.

10° Gedurende de volledige duur van het vruchtgebruik zullen de vruchtgebruikers instaan voor het onderhoud en voor de herstellingen die aan de aangekochte goederen moeten gebeuren, met uitzondering van de grove herstellingen die krachtens de wet, in het bijzonder de artikelen 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek, ten laste van de blote eigenaars zijn. De blote eigenaars zullen voor de door de vruchtgebruikers in voormelde zin uitgevoerde onderhouds- en niet grove herstellingswerken nooit enige vergoeding verschuldigd zijn aan de vruchtgebruikers conform artikel 605 van het Burgerlijk Wetboek. Indien de vruchtgebruikers de voorvermelde grove herstellingen volledig zelf zouden betalen, worden ze door de betaling geacht onherroepelijk te hebben afgezien van een vergoeding vanwege de blote eigenaars voor deze werken.

Verbeteringen in de zin van artikel 599 van het Burgerlijk Wetboek die de vruchtgebruikers hebben aangebracht zijn volledig ten laste van deze vruchtgebruikers, meer specifiek worden de verbeteringen bedoeld die nuttig geacht worden door ieder goed huisvader en die het normaal beheer van het vruchtgebruik niet te boven gaan. De blote eigenaars zullen aldus evenmin enige vergoeding, noch tijdens noch op het einde van het vruchtgebruik, verschuldigd zijn aan de vruchtgebruikers voor deze verbeteringen die de vruchtgebruikers hebben aangebracht, in toepassing van artikel 599 van het Burgerlijk Wetboek.

Als in onderling overleg tussen de vruchtgebruikers en de blote eigenaars beslist wordt om constructies op te richten, veranderingswerken uit te voeren, nieuwbouwwerken uit te voeren, verbeteringswerken andere dan deze die worden bedoeld in artikel 599 Burgerlijk Wetboek uit te voeren, verbouwwerken uit te voeren op of aan de hoger beschreven aangekochte goederen zullen de kosten daarvan moeten worden gedragen door de vruchtgebruikers en de blote eigenaars, respectievelijk naar verhouding van de waarde van het vruchtgebruik en de waarde van de blote eigendom op het ogenblik van de aanvang van de werken. Voor de berekening van de waarde van het vruchtgebruik en de blote eigendom zal worden uitgegaan van de tabel Ledoux editie 2015 (rentevoet 2 %). Indien de vruchtgebruikers deze voorvermelde werken volledig zelf zouden betalen, worden ze door de betaling geacht onherroepelijk te hebben afgezien van een vergoeding vanwege de blote eigenaars voor deze werken.

Indien de vruchtgebruikers alleen beslissen constructies op te richten, veranderingswerken uit te voeren, nieuwbouwwerken uit te voeren, verbeteringswerken andere dan deze die worden bedoeld in artikel 599 Burgerlijk Wetboek uit te voeren, verbouwwerken uit te voeren op of aan de hoger beschreven aangekochte goederen dan zullen de vruchtgebruikers door de betaling van deze voorvermelde werken geacht worden onherroepelijk te hebben afgezien van een vergoeding vanwege de blote eigenaars voor deze voorvermelde werken. De blote eigenaars kunnen echter aan de vruchtgebruikers het herstel in de vorige staat van de hoger beschreven aangekochte goederen eisen zonder enige vergoeding te moeten betalen aan de vruchtgebruikers.



De vruchtgebruikers verzaken voor alle, onafhankelijk van wie erover zal beslissen en onafhankelijk van wie ze zal betalen, toekomstige op te richten constructies, toekomstige veranderingswerken, toekomstige nieuwbouwwerken, toekomstige verbeteringswerken, toekomstige verbouwwerken, toekomstige herstellingswerken en toekomstige onderhoudswerken aan hun accessoir recht van opstal, met dien verstande dat zij dus niet de volle eigendom zullen bezitten van de toekomstige op te richten constructies, toekomstige veranderingswerken, toekomstige nieuwbouwwerken, toekomstige verbeteringswerken, toekomstige verbouwwerken, toekomstige herstellingswerken en toekomstige onderhoudswerken, doch wel hun recht van vruchtgebruik zullen kunnen uitoefenen op alle toekomstige op te richten constructies, toekomstige veranderingswerken, toekomstige nieuwbouwwerken, toekomstige verbeteringswerken, toekomstige verbouwwerken, toekomstige herstellingswerken en toekomstige onderhoudswerken. De toekomstige op te richten constructies, toekomstige veranderingswerken, toekomstige nieuwbouwwerken, toekomstige verbeteringswerken, toekomstige verbouwwerken, toekomstige herstellingswerken en toekomstige onderhoudswerken zullen bijgevolg toebehoren aan de vruchtgebruikers voor het vruchtgebruik en aan de blote eigenaars voor de blote eigendom om er volle eigenaar van te worden bij ophouding van het vruchtgebruik.

11° Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst is bepaald, en voor zover er niet uitdrukkelijk wordt van afgeweken, zijn de artikelen 578 tot en met 624 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Opschortende voorwaarde machtiging

Onderhavige verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de machtiging van de bevoegde Vrederechter voor de aankoop door de heer Martijn Vlaemynck, voornoemd.


BIJLAGEN BIJ DEZE OVEREENKOMST

Om te voldoen aan de voorschriften zoals bepaald in de Wet Breyne erkennen de kopers sinds 15 dagen kennis te hebben van al de in deze overeenkomst vermelde gegevens en documenten, met name:

- de statuten van "Residentie De Gouden Leeuw" opgemaakt door notaris Hendrik DEBUCQUOY te Diksmuide, op 10 mei 2011, met een afschrift van de daaraan gehecht gebleven stedenbouwkundige vergunningen
- de nauwkeurige plannen en het algemeen lastenboek voor de koper ondertekend door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect. In geval van tegenstrijdigheid tussen voornoemd algemeen lastenboek en deze verkoopovereenkomst, primeert de tekst van de verkoopovereenkomst.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

- Bij eventuele betwistingen zijn alleen de rechtbanken van Kortrijk bevoegd.
- De partijen verklaren dat de onderhavige verkoopovereenkomst **niet** afhankelijk werd gemaakt van een opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering door de kopers
- Andere: GEEN

The image shows three handwritten signatures in blue ink. One signature is at the top right, another is below it, and a third is further down and to the left. A blue checkmark is also visible at the top right.

In twee ondertekende exemplaren opgemaakt op 29 november 2017 te Diksmuide. Elke partij erkent een getekend exemplaar ontvangen te hebben, het derde exemplaar is bestemd voor de instrumenterende notaris.

DE VERKOPER

Patrick Lapeirre

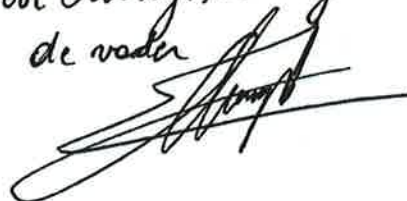


DE KOPER

**Martijn Vlaemynck
Dries Vlaemynck
Marleen Dewilde**



Voor Martijn Vlaemynck
de vader



M. Dewilde

Voor Martijn Vlaemynck
de moeder.



[Handwritten signatures]
 Von Marck
[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

