

Verkoopdossier



Bedrijventerrein RP Haasrode

Oproep i.f.v. verkoop Interleuvenlaan 14 en 16

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN	3
1.1. Doel van dit document	3
1.2. Doel en bestemming van het perceel	3
2. BESCHRIJVING VAN HET GOED	4
2.1. Staat van het goed	4
2.2. Gebouwen	4
2.2.1. Interleuvenlaan 14	4
2.2.2. Interleuvenlaan 16	5
2.3. Opbrengsten	5
3. PROCEDURE	6
3.1. Algemeen	6
3.2. Timing	6
3.3. Indienen van een voorstel	6
3.3.1. Mogelijkheid tot plaatsbezoek	6
3.3.2. Indienen voorstellen en beoordeling ontvankelijkheid	6
3.3.3. Beter voorstel	6
3.3.4. Toewijzing	7
3.3.5. Onderhandse verkoopovereenkomst	7
3.3.6. Verlijden van de notariële akte	7
3.4. Administratieve en contractuele bepalingen	7
3.4.1. Communicatie	7
3.4.2. Contactpersoon	7
3.4.3. Schorsing, overdracht of stopzetting van de procedure	7
3.4.4. Verantwoordelijkheid voor meegedeelde informatie	8
3.4.5. Vertrouwelijkheid	8
3.4.6. Akkoordverklaring	8
3.4.7. Inlichtingen voor het indienen	8
3.4.8. Vormvereisten	8
3.4.9. De kandidaat	9
3.5. Uitsluiting van kandidaten	9
3.6. In te dienen voorstel	10
4. VOORWAARDEN BIJ DE VERKOOP	11
4.1. Algemeen	11
4.1.1. Bijzondere verkoopvoorwaarden	11
4.1.2. Stedenbouwkundige voorwaarden	11
4.2. Uitvoeringsmodaliteit m.b.t. de werken en termijnen	11
4.3. Voorwaarde met betrekking tot de huidige huurovereenkomst	11
4.4. Eigendoms- en risico-overdracht	11
4.5. Financiële modaliteiten	11
4.6. Schadebeding	11
4.7. Opschortende voorwaarde	12
4.8. Overmachts- en imprevisieclausule	12
4.9. Bevoegde rechtbanken	12

I. Algemeen

I.1. Doel van dit document

Onderhavig document, het verkoopdossier, heeft tot doel nadere informatie te verschaffen in verband met de verkoop van een lot op het bedrijventerrein Researchpark Haasrode te Leuven.

Ligging en kadastrale info:

Het betreffende perceel bedrijfsgrond is gelegen op het bedrijventerrein Researchpark Haasrode te Leuven, met als adres Interleuvenlaan 14 en 16, 3001 Leuven, kadastraal gekend als 14de afdeling deel Haasrode+deel Korbeek-Lo, sectie C, nr 61X, met lotnummer 44 en met een totale oppervlakte van 3 ha 04 a 01 ca.

Op basis van dit dossier worden kandidaten verzocht om een financieel voorstel te doen, alsook een toelichting van hun intenties met betrekking tot de aankoop en de ontwikkeling van het goed.

Instelprijs: 7.000.000 euro

Deze offerteaanvraag heeft geen enkele juridisch bindende waarde in hoofde van Interleuven en kan niet gelijkgesteld worden met een vast en definitieve aanvaarding van het bod door Interleuven.

Onderhavig document wordt opgesteld onder alle voorbehoud en zonder enige nadelige erkenning in hoofde van Interleuven.

De bijlagen horende bij dit document moeten worden opgevraagd via verkoop@interleuven.be.

Bij de vraag tot het bekomen van de bijlagen wordt in de mail

- 1) Verklaard oprechte interesse te hebben in de aankoop van het goed,**
- 2) Een ondertekende bijlage 'verklaring op eer van vertrouwelijkheid' meegestuurd.**

I.2. Doel en bestemming van het perceel

Interleuven heeft als doel om de economische ontwikkeling van de streek te stimuleren en versterken. Door het perceel aan te kopen verbindt de koper er zich dan ook toe om het aangekochte goed aan te wenden voor economische bedrijvigheid, onder meer tot de oprichting van één of meerdere bedrijfsgebouwen.

Deze verplichting, de algemene voorwaarden voor het gebruik van het perceel en de termijnen waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden, worden verder in het document besproken en kunnen als dusdanig verder worden verfijnd op basis van het voorstel van de koper (zonder af te wijken van de minimumvereisten) en zullen worden opgenomen in de uiteindelijke verkoopakte.

2. Beschrijving van het goed

2.1. Staat van het goed

Het te koop gestelde onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, zonder waarborg vanwege de verkoper, behoudens in geval van bedrog.

Er wordt verwezen naar volgende bijlagen:

- *Bijlage 2-1 Opmetingsplan*
- *Bijlage 2-2 Vastgoedinlichtingen*
- *Bijlage 2-3 Kadastraal uittreksel*
- *Bijlage 2-4 Bodemattest*
- *Bijlagen 2-5A en 2-5B EPC*
- *Bijlagen 2-6A en 2-6B Asbestattesten*
- *Bijlage 2-7 Buitendienststelling stookolietank*
- *Bijlage 2-8A en 2-8B AREI-Keuring*

2.2. Beschrijving perceel en gebouwen

Op het perceel met hoekligging langsheen de Interleuvenlaan staan momenteel twee gebouwen. Beide gebouwen staan los van elkaar. Tussen en rondom beide gebouwen is er een ruime bezoekers- en personeelsparking. Een groot deel van het goed is onbebouwd en heeft een groenaanplanting (voornamelijk gras).

2.2.1. Interleuvenlaan 14

Op het adres Interleuvenlaan 14 (eerder 16A) staat één gebouw. Dit gebouw bestaat uit drie verdiepingen (kelder, gelijkvloers en eerste verdieping). Naast opslagruimte en ruimte voor personeelsvoorzieningen bevat het voornamelijk landschaps- en individuele kantoren en vergaderzalen.

Het gebouw betreft een ouder gebouw met beperkte isolatiewaarde en oude bouwmaterialen. Het staat momenteel leeg. Voor dit gebouw werd (door een derde partij) d.d. 14/11/2024 een omgevingsvergunning bekomen voor zowel de sloop van dit gebouw (met behoud van het andere gebouw Interleuvenlaan 16) als het bouwen van een gebouw voor industrie en bedrijvigheid met omgevingsaanleg. Deze vergunning blijft uiterlijk voor een periode van 2 jaar vanaf de beslissing geldig. *Zie bijlage 2-9.*

Deze informatie is informatief. Interleuven verbindt zich niet tot de rechten en plichten die voortvloeien uit de vergunning.

Het gebouw heeft een bebouwde oppervlakte van +/- 2.000 m² en een vloeroppervlakte van ongeveer 5.000 m² (inclusief kelderverdieping). Aanpalend tegen het gebouw bevindt zich een elektriciteitscabine (hoogspanningscabine) die ook het gebouw Interleuvenlaan 16 van stroom voorziet. Indien dit gebouw wordt afgebroken, dient dus in een (nieuwe) aansluiting voor gebouw Interleuvenlaan 16 te worden voorzien. Het elektriciteits- en gascontract is afgesloten door de huurder van Interleuvenlaan 16 (zie verder) waarbij aan de eigenaar/koper een verbruik wordt afgerekend voor het leegstaande gebouw.

Er zijn opmerkingen m.b.t. de lift en elektrische laagspanningsinstallatie. Niet vanuit veiligheids- of keuringsissue maar vanuit bedrijfscontinuïteit moet de HS-inschakelrelais worden hersteld of moet in een noodgroep worden voorzien.

Zolang er geen huurder is, werd ervoor gekozen om deze diverse issues niet aan te pakken. Indien dit gebouw terug in gebruik wordt genomen, dienen er aanpassingen te gebeuren aan de liftinstallaties en de elektrische laagspanningsinstallatie in functie van een keuring van de volledige installatie.

2.2.2. Interleuvenlaan 16

Een tweede gebouw met adres Interleuvenlaan 16 (eerder 16B) is recenter en bevindt zich in goede staat. Dit gebouw bestaat uit vier verdiepingen (inclusief kelderverdieping). Naast opslagruimte en ruimte voor personeelsvoorzieningen bevat het voornamelijk landschaps- en individuele kantoren en vergaderzalen.

In het verleden werd vanuit de stad Leuven aangegeven dat er problemen zijn met de DWA-afvoer, die zou aangesloten zijn op een RWA-leiding van de straat. De fysieke aanpassing is nog uit te voeren.

Het gebouw wordt momenteel integraal verhuurd. Het gebouw heeft een bebouwde oppervlakte van iets meer dan 900 m² en een vloeroppervlakte van ongeveer 3.600 m² (inclusief kelderverdieping).

2.3. Opbrengsten

Huurovereenkomst

Het gebouw gelegen Interleuvenlaan 16 (eerder 16B), samen met éénenvijftig (51) parkeerplaatsen van de bovengrondse parking is verhuurd aan CEGEKA. *Zie bijlage 2-10A tot en met 2-10H.*

Voorwaarde: de koper verbindt zich om de huidige huurovereenkomst met CEGEKA integraal over te nemen en te respecteren.

PV-installatie

Er is een fotovoltaïsche installatie aanwezig op het dak van beide gebouwen gelegen Interleuvenlaan 14 (eerder 16A) en Interleuvenlaan 16 (eerder 16B). Voor deze installatie zijn er groenestroomcertificaten van € 330 per 1000 kW (via Fluvijs).

De opgewekte energie van de installatie op het dak van het gebouw aan de Interleuvenlaan 16B komt de huurder toe conform het addendum getekend tussen de verkoper en de huurder CEGEKA.

De eventuele opbrengsten van injectie en de opbrengsten van de groenestroomcertificaten komen toe aan de koper.

3. Procedure

3.1. Algemeen

Deze procedure betreft een publieke oproep.

Er wordt een éénfasige procedure beoogd. Echter zal Interleuven indien zij het nodig acht, de kandidaten die een geldige offerte hebben ingediend in kennis stellen van het hoogste bod en hen uitnodigen voor het indienen van een beter voorstel. Zie onderdeel 3.3.3 .

Interleuven houdt zich het recht voor om te kiezen voor het best beoordeeld voorstel.

Interleuven zal steeds maximaal de gelijke behandeling tussen de kandidaten nastreven.

3.2. Timing

Voor de toewijzingsprocedure wordt volgende timing vooropgesteld, zonder bindend te zijn in hoofde van Interleuven:

- Oproep tot indienen voorstel: januari 2026;
- Mogelijkheid tot plaatsbezoek : februari 2026;
- Indienen offerte: 13 maart 2026 -12u;
- Indien van toepassing: vraag tot beter voorstel: 27 maart 2026;
- Indien van toepassing: indienen van beter voorstel: 10 april 2026;
- Toewijzing: 22 april 2026;
- Ondertekening onderhandse verkoopovereenkomst
- Verlijden van de notariële akte: juli 2026.

3.3. Indienen van een voorstel

3.3.1. Mogelijkheid tot plaatsbezoek

Tot uiterlijk 27 februari 2026 kan een plaatsbezoek worden gevraagd via verkoop@interleuven.be.

3.3.2. Indienen voorstellen en beoordeling ontvankelijkheid

De kandidaten dienen hun voorstel uiterlijk op **13 maart 2026** om **12 uur** in te dienen, op de wijze zoals aangegeven hieronder.

3.3.3. Beter voorstel

Indien Interleuven het nodig acht zal zij, de kandidaten die een geldige offerte hebben ingediend in kennis stellen van het best gerangschikte bod en hen uitnodigen voor het indienen van een beter voorstel.

Wie niet tijdig een beter voorstel heeft ingediend wordt niet langer ingelicht van het vervolg van de procedure maar blijft gedurende de verbintenistermijn van 120 kalenderdagen aan zijn voorstel gehouden. Deze termijn is te berekenen vanaf deadline indiening laatste voorstel.

Interleuven kan de uitnodiging tot indienen van een beter voorstel verschillende malen herhalen tot zolang zij dit nodig acht.

Indien er geen beter voorstel wordt ontvangen in een volgende ronde tot beter voorstel, dan blijft de bestbiedende gehouden aan zijn voorstel.

3.3.4. Toewijzing

Het voorstel wordt beoordeeld en alle voorstellen worden gerangschikt. De kandidaat met het best beoordeeld voorstel wordt hiervan in kennis gesteld. De kandidaten die niet weerhouden zijn worden hiervan in kennis gesteld. De kandidaten blijven echter 120 kalenderdagen aan hun voorstel gehouden. Deze termijn is te berekenen vanaf deadline indiening laatste voorstel (van de ronde waarin ze hebben meegedaan).

3.3.5. Onderhandse verkoopovereenkomst

De kandidaat met het best beoordeeld voorstel wordt uitgenodigd tot ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst. Op dat ogenblik wordt een voorschot van 10% op de verkoopprijs betaald.

3.3.6. Verlijden van de notariële akte

Op basis van de gemaakte afspraken wordt een ontwerp van de verkoopakte opgemaakt.

Bij het verlijden van de akte wordt de verkoopprijs betaald, verminderd met het voorschot.

3.4. Administratieve en contractuele bepalingen

3.4.1. Communicatie

De communicatie verloopt volgens de in voorliggend document opgenomen modaliteiten en, behoudens andersluidende afspraak, via de contactpersoon en dit maximaal per e-mail.

3.4.2. Contactpersoon

De contactpersoon voor eventuele vragen en voor indiening van het voorstel, tenzij anders vermeld in voorliggend document of later:

Naam: Bram Adams
Functie: Coördinator projectontwikkeling
Adres: Brouwersstraat 6, 3000 Leuven
Telefoon: 016 28 42 72
E-mail: verkoop@interleuven.be

3.4.3. Schorsing, overdracht of stopzetting van de procedure

Interleuven behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te beëindigen, bijvoorbeeld *-doch zonder dit recht tot deze gevallen te beperken-* indien er in redelijkheid geen kans bestaat dat door onderhandeling tot overeenstemming kan worden gekomen, Interleuven tot andere inzichten is gekomen, financiële inzichten, etc.

Interleuven behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te schorsen.

Interleuven behoudt zich het recht voor de procedure over te dragen naar een andere overheid.

Bij beëindiging, schorsing of overdracht van de procedure zal door Interleuven maximaal rekening worden gehouden met de belangen van de gelijke mededinging onder de kandidaten.

Interleuven kan onder geen enkel beding enige verantwoording verschuldigd zijn voor enige schade omwille van beëindiging, schorsing, overdracht of stopzetting.

3.4.4. Verantwoordelijkheid voor meegedeelde informatie

Interleuven aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de meegedeelde documentatie, met uitzondering van het feitelijk onjuist zijn van feitelijke gegevens die werden meegedeeld in documenten en die zijn opgesteld door Interleuven en enkel in de mate dat de kandidaat redelijkerwijze niet kon weten dat het om onjuistheden ging.

Interleuven levert geen garantieverklaring af, noch impliciet, noch uitdrukkelijk met betrekking tot de volledigheid, relevantie en interpretatie van de in dit document opgenomen informatie of enig andere informatie die op een later tijdstip zou worden verstrekt in het kader van de procedure. Door een voorstel in te dienen, aanvaardt de kandidaat tevens deze afwijzing van aansprakelijkheid.

3.4.5. Vertrouwelijkheid

Door aan deze procedure deel te nemen verbindt de kandidaat zich ertoe alle informatie die hij van Interleuven ontvangt en alle informatie die hij aan Interleuven verstrekt dan wel in het kader van de procedure vervaardigt / zal vervaardigen, geheim te houden en niet aan derden te verstrekken, behoudens wanneer het gaat om algemeen bekende informatie.

Interleuven zal de door haar ontvangen informatie en inschrijvingen met de gepaste vertrouwelijkheid behandelen, binnen de context van het formeel motiveringsbeginsel, het beginsel van behoorlijk bestuur en de openbaarheid van bestuur, allen principes die op haar van toepassing zijn.

3.4.6. Akkoordverklaring

Door het indienen van een voorstel aanvaarden de kandidaten de inhoud van voorliggend document en de invulling van de verkoopprocedure zoals deze in dit verkoopdossier is beschreven. Zij aanvaarden zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn als door een contract.

Indien een kandidaat fouten en/of leemten in voorliggend document opmerkt en zelfs indien deze fouten en/of leemten de betrokkene zouden toelaten of niet zouden beletten een voorstel in te dienen, dient deze zulke fouten en/of leemten onmiddellijk en uit eigen beweging te melden aan de contactpersoon, en dit om deze in de mogelijkheid te stellen de nodige correctieve acties te ondernemen.

3.4.7. Inlichtingen voor het indienen

De kandidaten kunnen vragen om inlichtingen omtrent het voorliggend document richten aan de contactpersoon.

- Vragen om toelichting met betrekking tot de verkoop en de procedure kunnen uitsluitend schriftelijk, per e-mail of brief, worden ingediend bij de contactpersoon.
- Vragen omtrent de stedenbouwkundige voorschriften kunnen ook telefonisch worden gesteld. Hiervoor kan ook contact worden opgenomen met Sonja Paenhuys, terreinverantwoordelijke bedrijventerreinen via verkoop@interleuven.be of op het nummer 016 28 42 20

De vragen om toelichting worden bij voorkeur zo spoedig mogelijk ingediend, en dienen in alle geval uiterlijk op 27 februari 2026 gesteld te worden.

3.4.8. Vormvereisten

Het voorstel wordt digitaal ingediend aan de hand van de deelnemingsfiche (zie *bijlage 3*) en een bijlage waarin de intenties met betrekking tot de aankoop en de ontwikkeling van het goed worden toegelicht (geen model/eigen document).

Het voorstel dient goed gestructureerd en ondubbelzinnig te zijn samengesteld.

De contactpersoon bevestigt de ontvangst van het voorstel per mail.

De taal waarin deze procedure wordt gevoerd, is het Nederlands.

3.4.9. De kandidaat

Het voorstel wordt ingediend hetzij door een natuurlijk persoon, één rechtspersoon, hetzij een combinatie van rechtspersonen (al dan niet in de vorm van een tijdelijke handelsvennootschap naar Belgisch recht). Dergelijke combinatie wordt hierna aangeduid als een "Consortium".

De deelnemingsfiche moet worden gedagtekend en ondertekend door de persoon of de personen die de kandidaat rechtsgeldig kan/kunnen verbinden. De ondertekening dient te zijn vergezeld van de functie of de hoedanigheid van de ondertekende persoon.

Het is aan de kandidaat om de rechtsgeldigheid van de handtekening(en) aan te tonen. De ondertekening van de vereiste documenten is steeds vergezeld van de bewijzen van de ondertekeningsbevoegdheid van de ondertekenaar, o.a. de meest recente versie van de statuten (relevant uittreksel ervan), uittreksels uit het Belgisch Staatsblad, en alle andere documenten die de ondertekeningsbevoegdheid bewijzen.

Het voorstel dat door een volmachthouder wordt ingediend, vermeldt duidelijk de volmachtgever(s) voor wie wordt gehandeld. De volmachthouder voegt de akte of het bewijs toe waaruit duidelijk zijn ondertekeningsbevoegdheid blijkt. Hij kan zich desgevallend hierbij beperken tot de verwijzing naar het nummer van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin zijn bevoegdheden zijn bekendgemaakt.

Wanneer een voorstel uitgaat van een Consortium:

- Gelden, behoudens andersluidende vermelding, alle verplichtingen t.a.v. één enkele rechtspersoon die optreedt als kandidaat ook t.a.v. alle individuele leden van het consortium;
- Dient er aangegeven te worden welk lid van het consortium zal optreden als penhouder die als contactpunt met Interleuven zal fungeren. Interleuven zal uitsluitend aan de penhouder van de kandidaat de kennisgevingen in het kader van deze procedure verrichten;
- Zal ieder lid van het consortium dat het voorstel onderschrijft, in principe, behoudens wanneer wettelijke of deontologische voorschriften dit verbieden, hoofdelijk en solidair jegens Interleuven verbonden zijn;
- **Dient het voorstel door alle leden van het consortium te worden ondertekend.**

Een consortium beschikt over de mogelijkheid om, gedurende het verloop van de procedure, het penhouderschap van het consortium te wijzigen mits voorafgaandelijke schriftelijke kennisgeving.

3.5. Uitsluiting van kandidaten

De kandidaten kunnen worden uitgesloten van verdere deelname aan de procedure, indien zij:

1. Failliet verklaard zijn of het voorwerp uitmaken van een dergelijke of gelijkaardige procedure;
2. Definitief, strafrechtelijk veroordeeld zijn door een rechtbank wegens ernstige beroepsfouten of misdrijven lastens de Staat, terrorisme, kinderarbeid of illegale tewerkstelling;
3. Aanzienlijke achterstallige RSZ-betalingen hebben en het afbetalingsplan niet volgen;
4. Aanzienlijke achterstallige belastingschulden hebben en het afbetalingsplan niet volgen;
5. Schuldig zijn aan ernstige beroepsfouten;
6. Schuldig zijn aan valsheid in geschrifte.

Door een voorstel in te dienen verklaren de kandidaten op eer dat zij zich niet in één van deze gevallen bevinden. De kandidaten moeten dus zelf geen bijkomende verklaring afleggen noch attesten toevoegen. Wanneer de kandidaten zich wel of mogelijks bevinden in een van deze gevallen, verschaffen zij de verkoper spontaan de nodige toelichting en duiding, in welk geval de verkoper zal oordelen of er wordt overgegaan tot uitsluiting.

Indien de kandidaten handelen in strijd met de eisen gesteld in voorliggend document, kan dit alsnog leiden tot de onregelmatigheid van de door de kandidaten in te dienen documenten of van het voorstel én tot uitsluiting van (verdere) deelname aan deze procedure.

Interleuven behoudt zich het recht voor om vóór definitieve toewijzing, een bankverklaring aan de inschrijvers op te vragen.

Interleuven behoudt zich het recht voor om de inschrijvers die hieraan niet voldoen, uit de verdere verkoopprocedure te sluiten.

3.6. In te dienen voorstel

De kandidaten dienen in hun voorstel een totaalprijs aan te geven.

De instelprijs bedraagt **7.000.000 euro (zeven miljoen euro)**.

Gelet op de grootte van het perceel en dat het reeds gedeeltelijk is bebouwd, wordt uitgegaan van een grondwaarde van 150,00 (honderdvijftig) EUR/m². Deze grondwaarde zal ook als dusdanig worden opgenomen in de verkoopovereenkomst en de akte van verkoop.

Het financiële voorstel betreft enkel de aankoop, los van andere externe kosten. Alle notariële kosten en andere bijbehorende kosten voor de aankoop en het verlijden van de akte zijn voor rekening van de koper.

4. Voorwaarden bij de verkoop

4.1. Algemeen

4.1.1. Bijzondere verkoopvoorwaarden

De koper verbindt zich tot de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Voor zover vandaag gekend, zijn de bijzondere verkoopvoorwaarden toegevoegd als bijlage bij dit verkoopdossier. De contractuele rechten en plichten van beide partijen zullen finaal bij notariële akte worden vastgelegd. Zie *bijlage 4-1*.

4.1.2. Stedenbouwkundige voorwaarden

Voor zover vandaag gekend, zijn een overzicht van de wetgeving van stedenbouwkundige aspecten alsook de stedenbouwkundige inrichtingsprincipes toegevoegd als bijlage bij dit verkoopdossier. Stad Leuven en Interleuven kunnen verdere begeleiding en voorbesprekingen voorzien voor de totstandkoming van de omgevingsvergunningsaanvraag. De contractuele rechten en plichten van beide partijen zullen finaal bij notariële akte worden vastgelegd. Zie *bijlage 4-2A tot en met 4-2C*.

4.2. Uitvoeringsmodaliteit m.b.t. de werken en termijnen

De koper verbindt zich tot de aankoop van het perceel of de aanvaarding van het zakelijk recht en tot de bebouwing binnen de gestelde randvoorwaarden.

4.3. Voorwaarde met betrekking tot de huidige huurovereenkomst

De koper verbindt zich om de huidige huurovereenkomst met Cegeka integraal over te nemen en te respecteren.

4.4. Eigendoms- en risico-overdracht

De eigendomsoverdracht (bij verkoopakte) vindt plaats op datum van het verlijden van de akte.

4.5. Financiële modaliteiten

Een voorschot van 10% op de aankoopprijs wordt betaald bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst. Het saldo wordt betaald bij het verlijden van de akte (bij verkoop).

In geval van niet-betaling van de prijs op de overeengekomen tijdstippen, zal van rechtswege de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

Alle kosten zijn ten laste van de koper (opzoekingskosten, notariskosten, belastingen, hypothecaire overschrijving, ...).

4.6. Schadebeding

In geval van intrekking van het voorstel na ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst zal de kandidaat een forfaitaire schadevergoeding betalen die 10 procent van de totale aangeboden aankoopprijs bedraagt.

4.7. Opschortende voorwaarde

De koop wordt niet gesloten onder enige opschortende voorwaarde in hoofde van de kandidaat, zoals onder meer, maar niet beperkt tot, het bekomen van een omgevingsvergunning of het verkrijgen van de nodige financiering. Het risico voor het bekomen van de nodige financiering of de nodige vergunningen ligt integraal bij de kandidaat.

4.8. Overmachts- en imprevisieclausule

Partijen zullen niet aansprakelijk zijn wegens vertraging of tekortkoming in de uitvoering van hun verbintenissen, indien deze vertraging of tekortkoming door overmacht is ontstaan en waardoor de uitvoering onmogelijk is geworden.

Indien na het ondertekenen van de overeenkomst zich abnormale en redelijkerwijze onvoorziene omstandigheden voordoen, die niet toe te rekenen zijn aan de partijen, en die de uitvoering van de verbintenissen niet onmogelijk maken, maar in aanzienlijke mate verzwaren of bemoeilijken, zullen partijen opnieuw met elkaar onderhandelen om tot een billijke aanpassing van het contract te komen. Indien binnen de termijn afgesproken tussen de partijen geen nieuwe overeenkomst werd onderhandeld, kan één van de partijen de overeenkomst opzeggen met inachtneming van een termijn van vier maanden.

De partijen moeten bij aangetekend schrijven kennis geven van overmacht of imprevisie en dit binnen een termijn van 15 kalenderdagen nadat voormeld feit zich heeft voorgedaan.

De partijen staven de onmogelijkheid of het verzwarende karakter van uitvoering in hun aangetekend schrijven.

4.9. Bevoegde rechtbanken

Voorliggend document is onderworpen aan het Belgisch recht.

Indien enige bepaling van voorliggend document niet rechtsgeldig zou blijken, blijven de overige bepalingen in stand. De ongeldige bepaling zal geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die de oorspronkelijke bedoeling van de toewijzende instantie zoveel als mogelijk benadert.

De rechtbank van Leuven is bevoegd voor eventuele geschillen.