

CO EXCLUSIEVE OPDRACHT

TOT DE BEMIDDELING VAN DE VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED

Tussen de partijen:

1) De **besloten vennootschap "Topterra"**, met zetel te 9600 Ronse, Pont West 107, , ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Gent, afdeling Oudenaarde onder nummer BTW BE 0720 852 431, hier vertegenwoordigd door haar bestuurder, de besloten vennootschap "Arno Soete", vertegenwoordigd door de heer Arno Soete.

GSM: +32 477 32 79 88

Mail: info@elitso.be

2) De **besloten vennootschap "Desobo"**, met zetel te 9600 Ronse, Pont West 107, , ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Gent, afdeling Oudenaarde onder nummer BTW BE 0792.197.812, hier vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer Michiel De Groote.

GSM: +32 477 32 79 88

Mail: info@elitso.be

Allen handelend in de hoedanigheid van eigenaar

Hierna genoemd: *"de opdrachtgever"*

En

2. De **besloten vennootschap "VVM Kortrijk"**, met zetel te 8700 Tielt, Sint-Janstraat 185, ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Gent, afdeling Brugge onder nummer BTW BE 0568 636 665, kantoorhoudende te 8790 Waregem, Keukeldam 31, alhier vertegenwoordigd door haar bestuurder, de besloten vennootschap "Finn-Invest", vast vertegenwoordigd door de heer Christoph Vermeersch.

Erkend vastgoedmakelaar B.I.V. met BIV-nummer 507457 op naam van Christoph Vermeersch.

Waarborgorganisme derdengelden IBAN BE97 7380 3962 72 49

Verzekering AXA onder polisnummer 730.390.160

Hierna genoemd: *"ene vastgoedmakelaar", hetzij "VVM Kortrijk"*

EN



3. 2. De naamloze vennootschap "Zakenkantoor De Grootte", met ^{kantoor te} ~~zetel~~ te 8580 Avelgem, Kortrijkstraat 2, ingeschreven in het Rechtspersonenregister te ~~Gent~~....., afdeling ~~.....~~ ^{Oudenaarde} onder nummer BTW BE 423292855, alhier vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer Michiel De Grootte

Erkend vastgoedmakelaar B.I.V. met BIV-nummer 506.928 op naam van Michiel De Grootte .
Waarborgorganisme derdengelden IBAN BE51.7503.6860.0162.....
Verzekering AXA onder polisnummer 730.390.160

Hierna genoemd: "*de andere vastgoedmakelaar*",

Bij een verwijzing naar zowel de ene vastgoedmakelaar als de andere vastgoedmakelaar wordt in dit contract gebruik gemaakt van de term "de vastgoedmakelaars". Op geen enkele wijze kan het gebruik van de term "de vastgoedmakelaars" betekenen dat de ene vastgoedmakelaar en de andere vastgoedmakelaar gezamenlijk een handeling dienen te stellen. De taakverdeling tussen de ene vastgoedmakelaar en de andere vastgoedmakelaar maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke overeenkomst.

Bij gebruik van de term "partijen" wordt enerzijds verwezen naar de "opdrachtgever" en anderzijds naar de "vastgoedmakelaars". De termen "ene partij" of andere partij" kunnen zowel op "opdrachtgever" als op "de vastgoedmakelaars" slaan.

Wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1: voorwerp van de overeenkomst

1.1. De opdrachtgever geeft door middel van deze overeenkomst een co-exclusieve opdracht aan de vastgoedmakelaar - die de opdracht aanvaardt - om kopers te zoeken voor het hierna vermeld onroerend goed:

- Aard van het goed: Nieuwbouwproject in verkaveling Maria Lauwershof.
 - Blok A: 3 woningen
 - Blok B: 2 woningen
 - Blok C: 2 woningen
 - Blok D: 3 woningen
 - Blok E: 3 woningen
 - Blok F: 2 woningen
 - Blok G: 2 woningen
 - Blok H: 6 woningen
 - Totaal van 23 woningen
- Ligging: Rijksweg 33 – Vlasstraat 87, 8710 Sint-Baafs-Vijve
- Kadastrale ligging : 3^e AFD sectie B, nr. 600s, 600r, 598w, 598x, 598s, 598t, 598v

De opdrachtgever verklaart gemachtigd te zijn om het onroerend goed waarop hij een bemiddelingsopdracht toevertrouwt aan de vastgoedmakelaar, te verkopen. Hij verklaart handelsbekwaam te zijn.

De opdrachtgever garandeert de juistheid van de door hem verstrekte gegevens met betrekking tot het onroerend goed, de hypothecaire toestand ervan, de eventuele zekerheid en het feit of het al dan niet belast is met een huurovereenkomst of ander zakelijk of persoonlijk recht.

- 1.2. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de opdrachtgever enkel en alleen op 20 oktober 2024, zijnde nieuwbouwzondag, in afwijking van de co-exclusiviteit opgenomen onder artikel 1.1. hiervoor, een volledige exclusiviteit toekent aan VVM Kortrijk.

De andere vastgoedmakelaar aanvaardt uitdrukkelijk om zowel rechtstreeks als onrechtstreeks geen enkele reclame noch marketingcampagne te voeren met het oog op voormelde nieuwbouwzondag noch persoonlijk aanwezig te zijn.

De andere vastgoedmakelaar aanvaardt uitdrukkelijk dat alle leads die voortvloeien uit voormelde nieuwbouwzondag en die resulteren in een geldige verkoopovereenkomst resulteren in een verkoopsc commissie exclusief voor VVM Kortrijk.

Artikel 2: opdracht van de vastgoedmakelaars

- 2.1. De opdracht van de vastgoedmakelaar heeft betrekking op alle units in het op te richten nieuwbouwproject en omvat het volgende:

- het zoeken van een kandidaat-koper;
- het maken van de nodige reclame onder de vorm van het opnemen op de website van de vastgoedmakelaar, affichage en publiciteitsborden, de opdrachtgever geeft de vastgoedmakelaar hierbij de toestemming om aanplakkingen te doen aan de gevel of de werfafsluiting van het te koop te stellen onroerend goed;
- het opmaken of aanpassen van een projectboek;
- het laten bezichtigen van het onroerend goed;
- het inrichten van opendeurdagen;
- het onderhandelen met elke kandidaat-koper van zijn keuze over de voorwaarden in overleg met de opdrachtgever;
- het in ontvangst nemen van een voorschot in naam en voor rekening van de opdrachtgever.

Het opstellen van de onderhandse verkoopovereenkomst behoort per verkoop tot de opdracht van de vastgoedmakelaar. De opdrachtgever stelt echter bij de start van het verkoopdossier een blanco onderhandse verkoopovereenkomst ter beschikking van de vastgoedmakelaar.

De opdrachtgever bezorgt hierbij volgende stukken betreffende het onroerend goed aan de vastgoedmakelaar:

- een kopie van de omgevingsvergunning, inclusief de vergunde plannen;
- een kopie van de basisakte en eventuele wijzigende aktes;
- het lastenboek;
- de uitvoeringsplannen en verkoopplannen;
- de visualisaties.
- Een blanco verkoopovereenkomst.

- 2.2. De overeenkomst is een verhuring van diensten en geldt niet als een lastgeving. Het is de vastgoedmakelaar **niet toegelaten** de koop-verkoopovereenkomst te sluiten in naam en voor rekening van de opdrachtgever.



- 2.3. De vastgoedmakelaars hebben uitsluitend de bevoegdheid de opdracht die hen is toevertrouwd uit te voeren. De opdrachtgever zal alle belangstellenden doorverwijzen naar de vastgoedmakelaars. De opdrachtgever verklaart dat hij geen gelijkaardige overeenkomst heeft aangegaan met één of meerdere andere vastgoedmakelaars en/of notarissen en ziet ervan af om dit tijdens de duur van onderhavige overeenkomst te doen. In het kader van deze opdracht is het de opdrachtgever tevens verboden het goed zelf of met tussenkomst van om het even welke derde, te verkopen.
- 2.4. De opdrachtgever zal volgens afspraak door de vastgoedmakelaars hetzij telefonisch, hetzij elektronisch op volgend emailadres info@elitso.be worden ingelicht over de uitvoering van hun opdracht. De vastgoedmakelaar deelt de opdrachtgever mee welke handelingen werden ondernomen, alsook een stand van zaken.

Tijdens de co-exclusieve periode verbindt de vastgoedmakelaar er zich toe, zodra de Verkoop van een Unit door zijn toedoen is afgerond (nl. ondertekening onderhandse verkoopovereenkomst), dit dadelijk schriftelijk te communiceren aan de opdrachtgever en andere vastgoedmakelaar (per e-mail en via Whatsapp) om te vermijden dat eenzelfde Unit door een andere lead van de opdrachtgever zou worden verkocht.

- 2.5. De opdrachtgever geeft tevens opdracht en mandateert de vastgoedmakelaar:

- tot het opvragen van de stedenbouwkundige inlichtingen (90,00 €):	JA/NEEN
- tot het opvragen van een bodemattest bij OVAM (50,00 €):	JA/NEEN
- tot het opvragen van hypotheclair getuigschrift:	JA/NEEN
- tot het opvragen van kadastrale legger (16,50 €) en kadastraal plan (5,50 €):	JA/NEEN
- om de keuring van de elektrische installaties te laten uitvoeren door een erkend keuringsorganisme (125,00 €):	JA/NEEN
- tot het opvragen van een energieprestatiecertificaat (App.: 185,00 € - HOB: 190,00 € - OB: 220,00 €):	JA/NEEN
- tot het opvragen van eigendomstittel bij notaris:	JA/NEEN
- tot het aanvragen van een asbestinventaris:	NEEN
- tot het aanvragen van een asbestattest:	NEEN

Bovenstaande gegevens worden door de opdrachtgever ter beschikking gesteld.

De vastgoedmakelaar is ertoe gerechtigd alle inlichtingen in te winnen die nuttig zijn met het oog op de verkoop bij de bevoegde overheden, bij de administraties en voor zover die voor hem toegankelijk zijn, bij de databanken inzake privé-gegevens.

De opdrachtgever machtigt de vastgoedmakelaar ertoe bij de notaris van zijn keuze, alle inlichtingen in te winnen die hij inzake het onroerend goed zou wensen te verkrijgen. De notaris zal ze aan de vastgoedmakelaar verstrekken zodra die daarom verzoekt.

- 2.6. De vastgoedmakelaar verbindt zich ertoe de kandidaat-kopers mee te delen dat de verkoopovereenkomst pas tot stand komt nadat de opdrachtgever de onderhandse verkoopovereenkomst tegen tekende.

Artikel 3: verkoopprijs

- 3.1. De opdrachtgever stelt als verkoopprijs, te vermelden in de publiciteit, de prijzen zoals vermeld op de prijslijst die nog toegevoegd zal worden aan deze overeenkomst.
- 3.2. De kosten, andere dan deze voorzien in artikel 2.6, ten gevolge van de verkoop (cfr lijst in bijlage van deze overeenkomst, zoals registratierechten, eventuele BTW, ereloon notaris) worden ten laste gelegd van de koper.
- 3.3. Ingeval de opdrachtgever prijswijzigingen doorvoert, zal hij de vastgoedmakelaar hiervan onverwijld schriftelijk informeren op volgende emailadressen christophe@resida.be, ilse@vlaemynck.be, De prijswijziging treedt in werking 30 werkdagen na ontvangst ervan.

Artikel 4: ereloon en kosten

- 4.1. De ene vastgoedmakelaar zal bij het vervullen van zijn opdracht een ereloon ontvangen gelijk aan 3,63% (incl. BTW), zijnde 3% ereloon + 21% BTW op de gerealiseerde verkoopprijs.
- De andere vastgoedmakelaar zal bij het vervullen van zijn opdracht een ereloon ontvangen gelijk aan 3,63% (incl. BTW), zijnde 3% ereloon + 21% BTW op de gerealiseerde verkoopprijs.
- Daarnaast verbindt de opdrachtgever er zich uitdrukkelijk toe om, om 1,21% (incl. BTW), zijnde 1% ereloon + 21% BTW op de gerealiseerde verkoopprijs te betalen aan VVM Kortrijk voor elke geldige onderhandse verkoopovereenkomst die door de bemiddeling van voormelde Immo De Grootte, zijnde de andere vastgoedmakelaar werd afgesloten.
- 4.2. Het ereloon is ten definitieve titel verworven voor die vastgoedmakelaar, rekening houdende met hetgeen bepaald is in artikel 4.1, (de ene vastgoedmakelaar of de andere vastgoedmakelaar) die als eerste een door de koper ondertekende onderhandse verkoopovereenkomst of binnen de voorwaarden van deze opdracht door een kandidaat-koper geldig gedaan schriftelijk bod overhandigt aan de opdrachtgever. De notaris zal, indien het ereloon nog niet betaald is op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte van de verkoopovereenkomst, het bedrag van het ereloon rechtstreeks betalen aan de vastgoedmakelaar bij het verlijden van elke akte en na voorlegging van de desbetreffende factuur. Hoe dan ook is het ereloon ten laatste betaalbaar 4 maanden na het ondertekenen van de geldige onderhandse verkoopovereenkomst.
- 4.3. Het ereloon is de vastgoedmakelaar, rekening houdende met hetgeen bepaald is in artikel 4.1, eveneens ten definitieve titel verworven indien de Unit uiterlijk zes maanden na de beëindiging van deze overeenkomst wordt verkocht door de opdrachtgever aan een persoon aan wie één van de vastgoedmakelaars tijdens de duur van de overeenkomst precieze en individuele informatie omtrent de unit heeft verschaft of aan personen die met deze in zodanige verhouding staan dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat zij ten gevolge van die verhouding over de verschaft informatie beschikten.
- De vastgoedmakelaars zullen binnen een termijn van zeven werkdagen na de beëindiging van de overeenkomst aan de opdrachtgever de lijst bezorgen van de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft bezorgd (hierna de "lijst"). Het ereloon zal verworven zijn voor die vastgoedmakelaar, rekening houdende met hetgeen bepaald is in artikel 4.1, (de ene vastgoedmakelaar of de andere vastgoedmakelaar) die de precieze en individuele informatie omtrent het goed verschaft aan de koper.

- 4.4. Indien de opdracht tijdens de uitvoering ervan op vraag van de opdrachtgever wordt uitgebreid, zullen de vastgoedmakelaars voor hun aanvullende prestaties recht hebben op een aangepaste vergoeding.

Artikel 5: duurtijd en vroegtijdige beëindiging door de opdrachtgever

- 5.1. Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 12 maanden ingaand vanaf 15/09/2024 tot 14/09/2025. Behoudens opzegging betekend per aangetekend schrijven aan de andere partij uiterlijk 1 maand voor deze vervaldag, wordt deze overeenkomst onder dezelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd voor onbepaalde duur, in welk geval partijen deze overeenkomst op elk ogenblik zonder vergoeding kunnen beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand, betekend aan de andere partij per aangetekend schrijven.
- 5.2. Wanneer de opdrachtgever de overeenkomst tijdens de loopduur ervan verbreekt zal de opdrachtgever de gemaakte kosten voor publiciteit, in die mate te verstaan de projectboeken, huisstijl van het project, ... van VVM Kortrijk overnemen als volgt berekend:

$$\frac{\text{verkoopprijs niet gerealiseerde verkopen}}{\text{totale verkoopprijs}} \times \text{werkelijk gemaakte kosten}$$

Onder "werkelijk gemaakte kosten" wordt begrepen: de gemaakte kosten voor projectboeken, huisstijl project, lancering, .. opgesomde kosten onder artikel 2.1 van onderhavige overeenkomst. VVM Kortrijk bezorgt de opdrachtgever een overzicht van de gemaakte kosten alsook de stavingstukken.

Deze schadevergoeding, ten titel van schadeloosstelling voor gemaakte kosten annex winstderving, dient onverwijld te worden uitbetaald, en dit uiterlijk binnen de maand na hetzij de verbreking van de overeenkomst, aan VVM Kortrijk.

Artikel 7: geschillen

Geschillen die zich voordoen naar aanleiding van de inhoud of de uitvoering van deze overeenkomst, vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken van Brugge.

Artikel 8: diverse bepalingen

- 8.1 Indien één of meerdere clausules van onderhavige overeenkomst nietig zouden zijn wegens strijdigheid met wettelijke bepalingen heeft dit niet de nietigheid van de gehele overeenkomst tot gevolg. De partijen verbinden zich ertoe om in dergelijk geval de betrokken clause(s) te vervangen door een gelijkwaardig beding die de bedoeling der partijen terzake weergeeft.
- 8.2 De eventuele bijlagen bij deze overeenkomst vormen er een onlosmakelijk geheel mee en worden ondertekend door de partijen.
- 8.3 Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover de partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden, uit welke hoofde dan ook.



Artikel 9: verwerking van persoonsgegevens

De vastgoedmakelaar verwerkt de persoonsgegevens van de opdrachtgever overeenkomstig de bepalingen van de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens (hierna: AVG).

De vastgoedmakelaar verzamelt en verwerkt de persoonsgegevens van de opdrachtgever voor klantenbeheer (o.a. klantenadministratie, facturatie, opvolging van invorderingsdossiers en het verzenden van marketing en gepersonaliseerde reclame) én ter bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Persoonsgegevens worden verwerkt op basis van artikel 6.1 (a) (aangezien de opdrachtgever zijn expliciete toestemming met de verwerking geeft middels het ondertekenen van deze overeenkomst), artikel 6.1 (b) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn voor de uitvoering van de overeenkomst tussen de vastgoedmakelaar en de opdrachtgever), artikel 6.1 (c) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn om te voldoen aan een wettelijke verplichting die rust op de vastgoedmakelaar) en artikel 6.1 (d) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn voor het gerechtvaardigd belang van de vastgoedmakelaar om te ondernemen) van de AVG^[1].

In zoverre de verwerking van de persoonsgegevens enkel op basis van artikel 6.1 (a) (toestemming) plaatsvindt, heeft de opdrachtgever steeds het recht om de gegeven toestemming terug in te trekken.

Indien dit noodzakelijk is ter verwezenlijking van de vooropgestelde doeleinden, zullen de persoonsgegevens van de opdrachtgever worden gedeeld met andere vennootschappen binnen de Europese Economische Ruimte die rechtstreeks of onrechtstreeks met de vastgoedmakelaar verbonden zijn of met enige andere partner van de vastgoedmakelaar.

De vastgoedmakelaar garandeert dat deze ontvangers de nodige technische en organisatorische maatregelen zullen nemen ter bescherming van de persoonsgegevens. [1] <https://www.privacy-regulation.eu/nl/6.htm>

De persoonsgegevens zullen worden bewaard gedurende de termijn die noodzakelijk is om aan de wettelijke vereisten te voldoen (onder andere op het gebied van boekhouding en antiwitwaswetgeving) en minstens zolang de wettelijke verjaringstermijn ten aanzien van de vastgoedmakelaar loopt.

De opdrachtgever heeft te allen tijde recht op inzage van zijn persoonsgegevens en kan ze (laten) verbeteren indien ze onjuist of onvolledig zouden zijn. Hij kan tevens – onder bepaalde voorwaarden – zijn persoonsgegevens laten verwijderen, de verwerking ervan laten beperken en bezwaar maken tegen de verwerking van hem betreffende persoonsgegevens op basis van artikel 6.1 (f) AVG. Bovendien heeft de opdrachtgever het recht om een kopie (in een gestructureerde, gangbare en machinaal leesbare vorm) van zijn persoonsgegevens te bekomen die hij zelf aan de vastgoedmakelaar heeft verstrekt en de persoonsgegevens te laten doorsturen naar een andere onderneming.

Teneinde bovenvermelde rechten uit te oefenen, wordt de opdrachtgever gevraagd een e-mail te verzenden naar het volgende e-mailadres: info@elitso.be.

De opdrachtgever heeft het recht zich kosteloos te verzetten tegen elke verwerking van zijn persoonsgegevens met het oog op direct marketing.



De opdrachtgever beschikt over het recht om een klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit (Drukpersstraat 35, 10000 Brussel – commission@privacycommission.be)

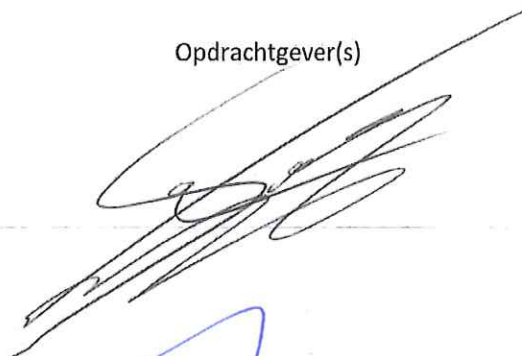
Gedaan te RONSE op 13/09/2024,
in twee exemplaren waarvan elke partij verklaart één origineel te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

Vastgoedmakelaar



Opdrachtgever(s)



MICHEL DE GROOTE