

REGLEMENT VAN LIJFRENT

8.1 Betalingen

Elke rentetermijn evenals de indexaties, die niet binnen de acht dagen na de vervaldag betaald zijn, zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd worden met de wettelijke intrest, verhoogd met 2 %, tot betaling, ongeacht de andere sancties, voorzien in deze overeenkomst.

8.2 Onderhoud en bestellingen

De vruchtgebruiker zal instaan voor de herstellingen en het onderhoud, die normaal ten laste zijn van de huurder of de gebruiker. De grove herstellingen zijn ten laste van de naakte eigenaar.

De renteplichtige heeft het recht eens per jaar op eenvoudig verzoek het goed te bezoeken of te laten bezoeken met het oog op het nazicht ervan.

8.3 Einde van de rentebepalingen

De verplichting tot rentebetaling eindigt van rechtswege op de dag van het overlijden van de langstlevende verkoper. Voor de maand van het overlijden wordt de rentetermijn pro rata verrekend.

8.4 Bewijs van leven

De rentegenieters of de langstlevende van hen, moeten het bewijs niet leveren dat zij in leven zijn.

Indien zij nochtans zich in het buitenland zouden vestigen, dan moeten zij elk jaar in januari het schriftelijke bewijs leveren dat zij in leven zijn.

De renteplichtige verbindt zich tot stipte betaling van de maandelijkse rentetermijn, hetzij in handen van de rentegenieter, hetzij met een bestendige opdracht op het aangeduide rekeningnummer.

8.5 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

De renteplichtigen verbinden zich tot uitvoering van alle verplichtingen van deze overeenkomst.

Bij overlijden van één of beiden voor het uitdoven van de rentetermijnen, verbinden de overlevende, hun erfgenamen en rechtsverkrijgers zich tot solidaire, hoofdelijke en ondeelbare uitvoering van de aangegane verplichtingen.

8.6 Indexering

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de rente jaarlijks op 1 januari zal aangepast worden op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen [of de gezondheidsindex] volgens de volgende formule:

$$\text{basisrente} \times \frac{\text{index november voorafgaand aan de aanpassingsdatum}}{\text{index van de maand voor de authentieke akte}}$$

Indien ten gevolge van een wettelijke regeling voornoemd indexcijfer zou ophouden te bestaan, dan zal de aanpassing gebeuren aan de hand van elk ander gelijkwaardig vervangend systeem.

8.7 Brandverzekering

De verkoper verklaart dat het hier verkochte goed verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende risico's. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van de eigendomsoverdracht.

8.8 Vervreemding

De renteplichtige heeft het recht op elk ogenblik het goed te verkopen aan een solvabele verwerper, die alle voorwaarden van huidige overeenkomst ongewijzigd overneemt.

Hij moet de rentegenieter hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte brengen met mededeling van de identiteit en de solvabiliteit van de overnemer.

De rentegenieter kan zich enkel tegen deze overdracht verzetten, per aangetekend schrijven binnen de maand na ontvangst van deze mededeling, indien de overnemer onvoldoende waarborg van solvabiliteit biedt.

8.9 Ambtshalve hypothecaire inschrijving

De betaling van de lijfrente wordt gewaarborgd door een inschrijving, die ambtshalve zal genomen worden bij de overschrijving van deze akte en dit tot beloop van het bedrag van de koopsom.

Bovendien zal een bijkomende hypotheek worden gevestigd ten bedrage van 20 % van het deel van de koopsom dat via lijfrente wordt betaald. Deze inschrijving waarborgt de niet-bevoorrechte kosten en alle bijhorigheden, zoals verhogingen wegens indexering, nalatigheidintresten, vernieuwing van de hypothecaire inschrijving en kosten inzake vervolging en procedure.

Voorname hypothecaire inschrijvingen zullen - in voorkomend geval - tijdig door de renteplichtige en op zijn kosten vernieuwd worden.

Er wordt overeengekomen dat de hypotheekbewaarder handlichting van deze hypotheek zal kunnen verlenen op de enkele voorlegging van een overlijdensattest van de rentegenieter(s).

De renteplichtige gaat de verbintenis aan het onroerend goed niet met een hypotheek te belasten zonder uitdrukkelijke toestemming van de rentegenieter.

8.10 Onteigening

Ingeval van onteigening door de overheid, zal de onteigeningsvergoeding of een voldoende deel ervan levenslang in het voordeel van de rentegenieter worden geplaatst teneinde een equivalent (geïndexeerd) vervangingsinkomen samen te stellen. Met akkoord van de partijen kan deze vergoeding eveneens herbelegd worden in een ander onroerend goed.

8.11 Overdracht huur

Indien het aangekochte goed geheel of gedeeltelijk zou verhuurd worden, staat de renteplichtige, die in gebreke zou gebleven zijn minstens één rentetermijn te betalen 30 dagen na de vervaldag, aan de rentegenieter toe de huurgelden te innen.

8.12 Bestemming

Het verkochte goed is bestemd voor private bewoning.

De koper ontzegt zich het recht zonder uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming deze bestemming te wijzigen of de rentetermijnen fiscaal als beroepslast in mindering te brengen.

Iedere fiscale meerlast in hoofde van de rentegenieter ten gevolge hiervan zal op de renteplichtige worden verhaald.

8.13 Niet-naleving van de overeenkomst

De partijen komen uitdrukkelijk overeen dat indien een van de uit de overeenkomst van lijfrente voortvloeiende verplichtingen niet wordt nageleefd,

Ofwel:

de verkoop van rechtswege ontbonden zal zijn een maand na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot, die zonder gevolg zou gebleven zijn.

In dat geval wordt het hierbij verkochte goed onmiddellijk teruggegeven aan de verkoper.

De rentetermijnen en alle andere door de koper aan de verkoper betaalde bedragen, alsook alle aan het goed gedane verfraaiingen en verbeteringen blijven eigendom van de verkoper bij wijze van schadevergoeding.

Ofwel:

de rentegenieters het recht hebben het onroerend goed te doen verkopen zodat met de opbrengst van de verkoop of met een te betalen kapitaal een voldoende lijfrente kan gevestigd worden ten voordele van de rentegenieters als deze voorzien in huidige overeenkomst, verhoogd met 10 %.

Ofwel:

de huurgelden van het verhuurde onroerend goed te innen, zolang als nodig. De renteplichtige verklaart de huursommen over te dragen en verbindt zich ertoe de kosten van eventuele procedure en betekening ten laste te nemen;

Bovengenoemde dwangmaatregelen zullen onder meer van toepassing zijn in de volgende gevallen:

- indien één enkele rentetermijn niet werd betaald binnen de maand na zijn vervaldag;
- indien de hypothecaire inschrijvingen niet werden genomen binnen de maand na het verlijden van de authentieke akte;
- in geval van faillissement, maatregel van gerechtelijke reorganisatie of kennelijk onvermogen van de renteplichtige;

- indien door gebrek aan onderhoud of herstellingen de waarde van het goed zodanig is verminderd, dat het geen voldoende waarborg meer uitmaakt;
- bij verandering van bestemming, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming of bij beslag;
- bij gebrek aan voorgeschreven verzekering of bij niet-betaling van de verzekeringspremies.