|  |  |
| --- | --- |
| **CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN** |  |
| *C:\Users\Valerie\Pictures\CIB_CMYK_newred.jpg* | C:\Users\Marianne\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\RS00HMB2\VLANOT_rgb_6.png |

*Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw in samenwerking met de Vlaamse Raad van het Notariaat (VlaNot) van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).*

*De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw noch de Vlaamse Raad van het Notariaat (VlaNot) van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave**16 oktober 2019,**die alle vorige vervangt.*

|  |  |
| --- | --- |
| BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR:  BIV-NR:  KANTOOR + ADRES:    WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN: | [logo vastgoedmakelaar] |

# onderhandse verkoopovereenkomst

**Tussen de partijen:**

**1.** de heer en/of mevrouw [*naam, voornaam*],

wonende te [*adres*],

Rijksregister + burgerlijke staat

*[indien vennootschap:]*

[*vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming*]

met zetel te [*adres*]

met ondernemingsnummer: , hier vertegenwoordigd door

de heer en/of mevrouw [*naam, voornaam*]

wonende te [*adres*]

in zijn/haar hoedanigheid van

[*hoedanigheid van de ondertekenende persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht*]

Handelend in de hoedanigheid van:

eigenaar(s)

lasthebber(s)

zich sterk makend voor [*aanduiding*

*van diegene voor wie men sterk maakt*]; de verbintenis dient bekrachtigd te worden binnen

[*aanduiding termijn*]

Hierna genoemd:*“de verkoper(s)”*

**En**

**2.** de heer en/of mevrouw [*naam, voornaam*],

wonende te [*adres*],

Rijksregister + burgerlijke staat

*[indien vennootschap:]*

[*vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming*]

met zetel te [*adres*],

met ondernemingsnummer: hier vertegenwoordigd door

de heer en/of mevrouw . [*naam, voornaam*],

wonende te [*adres*],

in zijn/haar hoedanigheid van

[*hoedanigheid van de ondertekenende persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht*]

Hierna genoemd: “*de koper(s)”*

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt  voor zichzelf /  voor een vennootschap

in oprichting onder de vermoedelijke naam

/  met de mogelijkheid om command te benoemen /  onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de overeenkomst /  in navolgende verhouding:

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

**Wordt het volgende overeengekomen:**

## VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

Ligging (gemeente – straat –huisnummer)

* + - Aard:
    - Kadastrale afdeling:
    - Kadastrale sectie:
    - Kadastraal nummer:
    - Oppervlakte:

Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen  bedraagt EUR /  is niet gekend /  is niet vastgesteld.

Mee-verkochte roerende goederen:

Keuzeclausule:

Ofwel:

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

Ofwel:

In huidige verkoop zijn de roerende goederen begrepen vermeld op de door beide partijen voor akkoord ondertekende lijst in bijlage. De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt *pro fisco* geschat op EUR.

De roerende goederen worden verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare.

[Eventueel bij verkoop door één echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de gezinswoning]

Overeenkomstig artikel 215 van het Burgerlijk wetboek is het verkochte goed beschermd als gezinswoning, bijgevolg:

heeft de heer/mevrouw  echtgeno(o)t(e)  wettelijke samenwonende partner van voormelde verkoper, zijn/haar akkoord gegeven omtrent de huidige verkoop bij onderhandse verklaring van ;

komt de heer/mevrouw  echtgeno(o)t(e) /  wettelijke samenwonende partner van voormelde verkoper, hier tussen om zijn/haar akkoord omtrent de huidige verkoop te geven.

## ALGEMENE BEPALINGEN

### Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte kan worden overgedragen vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, alsmede alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend per bestemming geworden zijn.

De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling, geen gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch enig beslag is op voorschreven eigendom.

Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

### Staat

Het goed wordt verkocht:

* + - in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
    - met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper;
* zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

### Lasten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel

hierna vermeld:

### Overdracht eigendomsrecht

* 1. De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijnen hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.
  2. De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, behoudens de hierna vermelde:

Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris aangeboden moet worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is. Indien het voorkooprecht wordt uitgeoefend zal de vastgoedmakelaar recht hebben op het commissieloon.

* 1. De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
  2. De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

### Genot

* 1. De verkoper verklaart dat het verkochte goed  verhuurd /  niet verhuurd /  gedeeltelijk verhuurd is. De koper bevestigt in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring een kopie te hebben ontvangen van de huurovereenkomst en op de hoogte te zijn van de verhuurmodaliteiten zoals bedongen in de huurovereenkomst.
  2. Op het goed bevinden zich publiciteitspanelen:

Ja. In de overeenkomst betreffende de publiciteitspanelen is een voorkooprecht met

betrekking tot het goed opgenomen?  ja /  neen.

Neen

* 1. De koper verklaart in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring tevens ingelicht geweest te zijn door de verkoper over de eventuele aansluiting door de verkoper bij het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (huurgarantiefonds) en in voorkomend geval alle nuttige informatie en documenten hierover van de verkoper te hebben ontvangen.
  2. Mocht het verkochte goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, wordt de koper gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde huur te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt de koper in het genot ervan door het opstrijken van de huurgelden te rekenen vanaf hetzelfde moment. De huurprijs voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de akte. De verkoper verbindt er zich toe zijn medewerking te verlenen om na het verlijden van de verkoopakte, de huurwaarborg in hoofdsom en interest over te dragen aan de koper.
  3. Mocht het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, zal de koper het vrij gebruik ervan bekomen, na beëindiging van de bestaande huur op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en opzeggingsmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake bieden.
  4. In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomsten te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de koper. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.

De instemming van de koper is niet vereist voor het toestaan van een tijdelijk bewoningsrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico’s van het type “bewoner” onderschrijft.

* 1. Tussen partijen is overeengekomen dat de verkoper het verkochte goed nog uiterlijk tot

blijft bewonen,  zonder bewoningsvergoeding /  met een bewoningsvergoeding

van EUR per maand, elke begonnen maand volledig verschuldigd zijnde. Dit is geen huur maar een voorwaarde van de verkoop.

Mocht het verkochte goed niet uiterlijk op deze datum ter vrije beschikking staan van de koper, zal deze laatste het recht hebben de verkoper op basis van de grosse van de verkoopakte op gedwongen wijze te laten uitzetten[[1]](#footnote-1).

De verkoper verbindt er zich toe voor de resterende duur van zijn genot en gebruik het eigendom behoorlijk te onderhouden “als een goed huisvader” en alle vereiste herstellingen, zoals die ingevolge artikel 605 Burgerlijk Wetboek ten laste van de vruchtgebruiker gelegd worden, uit te voeren. Bovendien blijft de verkoper tot zolang alle kosten dragen verbonden aan het genot en de beschikking over het eigendom.

De verkoper zal zorgen dat het goed verwarmd blijft, zodat de mogelijke vriestemperaturen geen schade kunnen berokkenen aan het goed.

* 1. De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
  2. De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

### Brandverzekering

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

### Belastingen

* 1. De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf:

het verlijden van de notariële akte;

het ondertekenen van onderhavige overeenkomst;

de ingenottreding ervan door de koper als die niet gelijktijdig met de akte gebeurt.

* 1. Verhaalbelastingen

Ofwel:

de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

Ofwel:

de verkoper verklaart dat er verhaalbelastingen verschuldigd zijn. De niet-vervallen annuïteiten van deze belastingen zullen verder betaald worden door de  koper /  verkoper.

* 1. BTW – het verkooprecht

Verkoop met BTW*:* de partijen verklaren dat de verkoop geschiedt onder het stelsel van BTW voor zover de daartoe vastgelegde wettelijke bepalingen zijn vervuld. De koper verklaart bijgevolg ervan op de hoogte te zijn dat:

Mogelijkheden:

Ofwel:

hij 1) het verkooprecht zal verschuldigd zijn op de grondwaarde, hier door partijen *pro fisco* geschat op: EUR en 2) BTW zal verschuldigd zijn op de constructiewaarde, zijnde EUR.

Ofwel:

hij BTW zal verschuldigd zijn op zowel de constructiewaarde als de grondwaarde van het bijhorende terrein, zijnde EUR in totaal.

Mogelijkheden:

Ofwel:

De verkoper verklaart als professioneel van rechtswege BTW-belastingplichtige te zijn onder het BTW-nummer met als bevoegd BTW-controlekantoor

Ofwel:

De verkoper verklaart toevallige BTW-verkoper te zijn en de daartoe vereiste verklaring te hebben afgelegd op het BTW-controlekantoor te

referte Op datum van

Verkoop met het verkooprecht: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

* 1. Bepalingen aangaande het verkooprecht

1. IN HOOFDE VAN DE KOPER

De koper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

* + - het verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van een enige en eigen gezinswoning
    - het tarief van 10% voor de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is
    - de mogelijkheid van de toepassing van rechtenvermindering van 5.600 € indien de aankoopprijs van de gezinswoning maximum 200.000 € (220.000€ voor centrumsteden en de Vlaamse rand).
    - de meeneembaarheid van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht bij aankoop van een vervangende hoofdverblijfplaats).

1. IN HOOFDE VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

* + - de meeneembaarheid van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht)
    - de teruggave van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht bij wederverkoop binnen de twee jaar).

De koper en verkoper verklaren geïnformeerd te zijn over de draagwijdte van artikel 2.9.3.0.1., § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit dat stelt : “*De belastbare grondslag mag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen*”, inzonderheid met betrekking tot de grenswaarde van 200.000€ of 220.000€ die is verbonden aan de mogelijke toepassing van de rechtenvermindering binnen het Vlaams verkooprecht. Ingeval van prijsbewimpeling of doelbewuste tekortschatting kan VLABEL steeds art. 2.9.3.0.1, §2 VCF inroepen. Als de verkoopprijs manifest lager is dan de verkoopwaarde kan de Vlaamse fiscus op basis van die bepaling overgaan tot een raming van de verkoopwaarde, om die dan vervolgens aan te wenden als belastbare basis voor de berekening van het verkooprecht.

* 1. Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is  wel/  niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 26 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is  wel/  niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 25, § 1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is  wel/  niet opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.

Het verkochte goed is  wel/  niet opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De respectievelijke heffingen voor het lopende jaar worden verrekend tussen de koper en verkoper volgens de bepalingen van het desbetreffende gemeentelijke reglement/decreet.

### Wettelijke bepalingen

* 1. Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006[[2]](#footnote-2)

Keuzeclausules:

**De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop géén risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8).**

1. De verkoper verklaart dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op met refertenummer

waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.

**De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop een risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8).**

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst een inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd.

Een oriënterend bodemonderzoek (OBO) werd uitgevoerd door

op

1. Ofwel:

Er dient **niet** te worden overgegaan tot een beschrijvend bodemonderzoek. Dit blijkt uit het door OVAM op met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van deze overeenkomst.

Ofwel:

Er dient een **beschrijvend bodemonderzoek** te worden uitgevoerd vooraleer de overdracht kan plaatsvinden. Dit beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd door en op overgemaakt aan OVAM.

Uit dit beschrijvend bodemonderzoek is gebleken:

dat geen bodemsaneringsproject dient te worden opgesteld.

Dit blijkt uit het door OVAM op met het oog op de overdracht

afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van deze overeenkomst.

dat saneringsnormen zijn overschreden of de bodem- verontreiniging een ernstige bedreiging vormt. De verkoper[[3]](#footnote-3) heeft voor de overdracht een bodemsaneringsproject opgesteld waarvoor een conformiteitsattest is afgeleverd, heeft jegens OVAM de verbintenis aangegaan de bodem-saneringswerken uit te voeren en heeft de nodige financiële zekerheden gesteld tot waarborg van de uitvoering van die verbintenis.

Dit blijkt uit het schrijven van OVAM de dato en uit het

door OVAM op met het oog op de overdracht

afgeleverd bodemattest. De inhoud van het bodemattest luidt letterlijk als volgt:

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van deze overeenkomst.

* 1. Vlaamse Wooncode
     + Het verkochte goed betreft  wel /  niet een woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
     + Het verkochte goed betreft  wel /  geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
     + Het verkochte goed betreft  wel /  geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 85 §1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18 §2 en 90 van hetzelfde decreet.
     + Het verkochte goed betreft  wel /  geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.2.6. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 26, § 1 van het Heffingsdecreet.
     + Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypotheses vermeld sub 1 tot 4 van artikel 85 §1 Vlaamse Wooncode, indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997.
  2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

*8.3.1 Plannen- en vergunningenregister*

Keuzeclausules:

Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er  een /  geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed:
3. Het verkochte goed :

maakt het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen) of er is een procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

1. Voor het verkochte goed geldt er  een /  geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
2. Voorschreven goed is  wel /  niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoegd.
3. Het onroerend goed maakt  wel /  geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De koper verbindt zich tot het eerbiedigen en uitvoeren van alle verkavelingsvoorschriften zoals bepaald in de verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de verkavelingsakte verleden voor notaris

op De koper

is dienaangaande volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

Gemeenten zonder goedgekeurd plannen- en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden overeenkomstig de benaming in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen de volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er  een /  geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed:

*8.3.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening*

Keuzeclausules:

Ofwel:

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

Ofwel:

De koper verklaart er van op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructies niet de vereiste vergunningen verkregen werden. De koper zal de verkoper in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico’s verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.

*8.3.3 Rooilijn*

Keuzeclausules:

Ofwel:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

Ofwel:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed getroffen is met een rooilijn vastgelegd bij besluit van

*8.3.4* Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis vanartikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordenin*g*. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

*8.3.5* Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis vanartikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

* 1. Decreet Natuurbehoud

Keuzeclausules:

Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is. Huidige verkoop geschiedt bijgevolg onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.

* 1. Bosdecreet

Keuzeclausules:

Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is. De aangestelde notaris zal bijgevolg dienen te handelen zoals het in het Bosdecreet staat bepaald.

De koper erkent door de verkoper geïnformeerd te zijn over alle verplichtingen die krachtens het Bosdecreet en uitvoeringsbesluiten op het verkochte goed rusten, meer bepaald (opsomming van de concrete verplichtingen die op het betrokken goed rusten):

* 1. Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed gewijzigd bij decreet van 13 juli 2018

*8.6.1 Beschermd erfgoed*

Keuzeclausules:

Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed beschermd is bij (koninklijk /  ministerieel) besluit van (datum)

(zie https://beschermingen.onroerenderfgoed.be). De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze bescherming die terug te vinden zijn in hoofdstuk 6 van het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is .

*8.6.2 Geïnventariseerd erfgoed*

Keuzeclausules:

Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed opgenomen is in:

de landschapsatlas[[4]](#footnote-4);

de inventaris van archeologische zones;

de inventaris van bouwkundig erfgoed;

de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;

de inventaris van historische tuinen en parken;

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één van de in artikel 4.1.11 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

* 1. Stookolietanks

Keuzeclausules:

Ofwel:

wel stookolietank:

Ofwel: bovengrondse/ondergrondse stookolietank kleiner dan 5000 liter in gebruik (eerste ingebruikname vóór 1 augustus 1995)

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse/ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd  uitgerust  nog niet werd uitgerust met een overvulbeveiliging. Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte.

Ofwel: bovengrondse/ondergrondse stookolietank kleiner dan 5000 liter in gebruik (eerste ingebruikname na 1 augustus 1995)

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse/ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiligingen een geldig conformiteitsattest overhandigen.

Ofwel: bovengrondse stookolietank groter dan 5000 liter met een maximum inhoud van 20000 liter

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging overhandigen. De verkoper verklaart dat deze stookolietank is uitgerust met een permanent lekdetectiesysteem. De verkoper verklaart dat de stookolietank in een inkuiping is geplaatst. Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte.

Ofwel: ondergrondse stookolietank groter dan 5000 liter met een maximum inhoud van 20000 liter

De verkoper verklaart dat zich in het goed een ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat het goed zich  niet  wel in een waterwingebied of een beschermingszone bevindt. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging overhandigen. De verkoper verklaart dat deze stookolietank is uitgerust met een permanent lekdetectiesysteem (indien nieuwe tank ook: een permanent lekdetectiesysteem en een kathodische bescherming) De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een permanent lekdetectiesysteem overhandigen (indien nieuwe tank ook: een permanent lekdetectiesysteem en een kathodische bescherming)

Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte. Hieruit zal de periodieke controle blijken (en indien bestaande tank ook: het corrosiviteitonderzoek).

Ofwel:

Buitengebruikstelling ondergrondse/bovengrondse stookolietank

De verkoper verklaart dat zich in het goed een stookolietank bevindt die niet meer in gebruik is. De verkoper zal hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig buiten gebruik te laten stellen, en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper, dit alles uiterlijk bij het verlijden van de akte.

Ofwel:

Geen stookolietank:

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

* 1. Postinterventiedossier

Keuzeclausules:

Ofwel:

De verkoper verklaart dat voor het verkocht onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen nog geen postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.

Ofwel:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed valt onder de Wettelijke bepalingen in verband met het postinterventiedossier. Dit dossier zal uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte worden overgemaakt aan de koper. Partijen worden er op gewezen dat zij deze overdracht in de verkoopakte zullen dienen te bevestigen.

Ofwel:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed valt onder de wettelijke bepalingen in verband met het postinterventiedossier. Dit dossier is nog in opmaak en zal door de bouwcoördinator overgemaakt worden aan de eigenaar na de definitieve oplevering. Als bouwcoördinator werd aangesteld:

Ofwel:

De verkoper verklaart dat er voor voorschreven onroerend goed geen postinterventiedossier werd opgesteld, alhoewel dit wettelijk verplicht was. De koper neemt alle aansprakelijkheid dienaangaande voor zijn rekening, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

* 1. Keuring Elektrische Installaties

Keuzeclausules:

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981.

Het proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme is conform de bestaande wetgeving voorhanden en dateert van:

De koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen.

De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme conform de bestaande wetgeving af te leveren.

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar. De verkoper overhandigt het keuringsverslag aan de koper. Het verslag dateert van:

De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De keuring van de desbetreffende installatie is ouder dan 25 jaar.

De verkoper heeft een herkeuring laten uitvoeren conform de bestaande wetgeving. De verkoper overhandigt het herkeuringsverslag aan de koper. Het verslag dateert van: De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een herkeuringsverslag van de elektrische installaties door een erkend organisme conform de bestaande wetgeving af te leveren.

De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de verkoper reeds de aandacht van de koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

Partijen zijn overeengekomen geen controleonderzoek in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties van 10 maart 1981 te laten uitvoeren omdat de koper:

ofwel: het gebouw gaat afbreken;

ofwel: de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

* 1. Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw)

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) opgesteld op [[5]](#footnote-5). Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

* 1. Waterbeleid

Het onroerend goed is geheel gelegen in:

* Mogelijk overstromingsgevoelig gebied:  ja /  neen
* Effectief overstromingsgevoelig gebied:  ja /  neen
* Een afgebakend overstromingsgebied:  ja /  neen
* Een afgebakende oeverzone:  ja /  neen
* Een risicozone voor overstromingen:  ja /  neen

Het onroerend goed is gedeeltelijk gelegen in:

* Mogelijk overstromingsgevoelig gebied:  ja /  neen
* Effectief overstromingsgevoelig gebied:  ja /  neen
* Een afgebakend overstromingsgebied:  ja /  neen
* Een afgebakende oeverzone:  ja /  neen
* Een risicozone voor overstromingen:  ja /  neen
  1. Herstelvordering - Vlaamse Wooncode

Op het goed rust  geen  wel een vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 20*bis*, §1 Vlaamse Wooncode.

### Kosten

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

* + - verkaveling, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
    - bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
    - attest van controle van de mazouttank;
    - attest van controle van de elektrische installatie;
    - rookdetectors;
    - energieprestatiecertificaat;
    - stedenbouwkundige inlichtingen;
    - kadastrale stukken;
    - handlichtingen;
    - inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;
    - samenstelling van het PID;
    - kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van vastgoedmakelaar, publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

In afwijking met wat voorafgaat, zal de koper eveneens volgende kosten dragen:

### Notariskeuze

* 1. Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:
     + voor de verkoper: notaris
     + voor de koper: notaris
  2. De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk op [[6]](#footnote-6).

De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.

* 1. Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte, zodat hij tijdig het saldo van het voorschot aan de notaris kan overmaken.

### Prijs

* 1. Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: (voluit en in cijfers)

EUR. Deze prijs is betaalbaar zoals hieronder bepaald.

De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

* 1. Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66 § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque.
  2. Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van

EUR ( met een cheque met nummer

ten belope van EUR van rekeningnummer

bij de bankinstelling en/of  via overschrijving ten belope van

EUR van de rekening bij de bankinstelling

)[[7]](#footnote-7)

Dit bedrag:

Keuzeclausule:

Ofwel: geldt als **voorschot** en zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:

ofwel:

worden geplaatst op zijn derdenrekening uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij het saldo van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.

ofwel:

worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper.

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar  wel /  niet de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te nemen van het voorschot dat hem werd overhandigd onder de opschortende voorwaarde van het verlijden van de notariële akte. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als hiervoor in dit artikel beschreven.

Ofwel: geldt als **waarborg** voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald.

Het bedrag zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:

ofwel: worden geplaatst op zijn derdenrekening (op naam van de koper) uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij de waarborg en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.

ofwel: worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper.

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar  wel /  niet de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te laten houden door de notaris van voormeld bedrag op het ogenblik dat de waarborg als voorschot geldt, zijnde op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als in dit artikel beschreven.

* 1. Het saldo van de koopsom, hetzij EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.

De betaling van het saldo zal gebeuren  met een cheque of meerdere cheques met

nummer(s) van rekeningnummer

bij de bankinstelling

of  via overschrijving van de rekening . bij de bankinstelling

of  via een nog te verkrijgen krediet.

### Vastgoedmakelaar

* 1. De verkoper geeft hierbij aan de instrumenterende notaris de opdracht om het eventueel nog verschuldigd saldo van het commissieloon en kosten van de vastgoedmakelaar uit te betalen, via afhouding op de verkoopprijs.
  2. De vastgoedmakelaar heeft geen mandaat om de overeenkomst namens de verkoper te ondertekenen. De koper erkent hiervan kennis genomen te hebben.

### Sancties

* 1. In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.
  2. Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,
     + ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
     + ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypotheses, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

### Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

### Geschillen

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te bevoegd.

## facultatieve BEPALINGEN (te schrappen indien niet van toepassing)

### Verzekeringsclausule : optionele polis

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

* + - de verzekering is kosteloos voor de koper;
    - verzekerd risico : overlijden door ongeval;
    - verzekerde personen : kopers natuurlijke personen;
    - verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
    - absolute beperking van € 250 000 onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en het aantal kopers;
    - duur van de dekking : vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.
    - deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
    - de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de vijf volgende voorwaarden vervuld zijn:

1. de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
2. de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
3. de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2 500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
4. de verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar **uniek toegekende toetredingsnummer (ticket).**
5. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar.

### Clausule van opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt wel  /niet  gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening/kredietopening van EUR tegen het gebruikelijke marktpercentage.

Indien de opschortende voorwaarde niet kan worden vervuld, verbindt de koper er zich toe binnen een termijn van dagen te rekenen vanaf de dagtekening van de overeenkomst per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) melding te maken van het niet kunnen vervullen van de opschortende voorwaarde, zo niet wordt de verkoop als definitief beschouwd en zal de onderhavige overeenkomst overgemaakt worden aan de aangestelde notarissen, teneinde de notariële akte te verlijden. Indien de koper geen hypothecaire lening verkrijgt, zal hij in voormeld schrijven het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat geen hypothecaire lening kan worden verkregen.

De koper zal er zich van weerhouden met een derde een overeenkomst te sluiten waarin met deze derde wordt overeengekomen dat de opschortende voorwaarde niet werd vervuld zodat er geen verkoop tot stand is gekomen en elke partij zijn vrijheid bekomt.

### Clausule van aanwas

Deze overeenkomst wordt  wel /  niet gesloten met onderstaande clausule van aanwas.

De kopers verklaren ten opzichte van de verkoper, die daarvan akte neemt, dat de aankoop wat hen betreft geschiedt met een beding van aanwas. Bij overlijden van de eerststervende van de eigenaars zal zijn aandeel in het onroerend goed aangroeien bij dat van de overlevende, zonder dat deze laatste iets verschuldigd is aan de erfgenamen van de eerststervende. Aldus staat ieder van de kopers zijn aandeel af aan de andere, onder opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden. Als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt degene die afstaat een gelijke kans om het aandeel van de andere te verwerven indien hij langer leeft.

De aanwas zal gebeuren ten voordele van iedere overlevende voor *[aandeel vermelden]* met ingang op datum van het overlijden van de eerststervende doch zonder terugwerkende kracht en zonder dat het verdeelrecht verschuldigd is (artikel 2.10.1.0.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit).

Deze aanwas zal zich uitstrekken over alle gebouwen, verbeteringen of wijzigingen die aan het onroerend goed zouden aangebracht zijn. Bijgevolg zullen de erfgenamen van de eerststervende geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de langstlevende uit hoofde van de kostprijs van de bouwwerken, verbeteringen of wijzigingen die door de eerststervende zouden zijn betaald. De bedragen die uit hoofde van dergelijke werken nog zouden zijn verschuldigd bij het overlijden van de eerststervende, zullen evenwel uitsluitend ten laste zijn van degene die de eigendom verwerft.

Om de uitvoering van het beding van aanwas te verzekeren zullen de partijen hun aandeel in het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst op geen enkele wijze mogen afstaan, hetzij kosteloos hetzij ten bezwarende titel, noch met enig zakelijk recht bezwaren, tenzij met uitdrukkelijke toestemming van de andere.

### Clausule houdende bescherming van de verkoper bij genot voorafgaande aan de akte en volledige betaling

Deze overeenkomst wordt  wel /  niet gesloten met onderstaande clausule houdende bescherming van de verkoper bij genot voorafgaande aan de akte en volledige betaling.

Niettegenstaande de eigendom van het onroerend goed slechts overgaat bij het verlijden van de akte, wordt de koper het recht toegekend het onroerend goed in gebruik te nemen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit gebruik een gedoogzaamheid betreft tot aan het verlijden van de akte en de volledige betaling van de koopprijs.

De koper verbindt zich ertoe aan het onroerend goed geen enkele welkdanige verandering of wijziging aan te brengen tot aan het verlijden van de authentieke akte.

Indien de authentieke akte door de schuld van de koper niet of niet tijdig kan verleden worden en de koopprijs niet volledig betaald wordt, zal de koper met ingang van heden een bezettingsvergoeding betalen ten bedrage van EUR per maand, elke begonnen maand als een volledige maand tellend.

De koper verbindt zich er in ieder geval toe vanaf heden het onroerend goed op behoorlijke wijze te laten verzekeren voor brand, storm en andere risico’s.

### Zonnepanelen – groene stroomcertificaten

Het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken aangebracht in en op de woning:

Maken integraal deel uit van onderhavige verkoop en zijn in de prijs inbegrepen. De groenestroomcertificaten die door de VREG, de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, worden toegekend, zullen toekomen aan de koper. De koper neemt de overeenkomst over die door de verkopers met de netwerkbeheerder werd afgesloten en wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper. Derhalve zal de koper het recht hebben om de groenestroomcertificaten te innen bij de netwerkbeheerder. Elke gerealiseerde 1000 KwH vóór het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de verkoper. Elke begonnen 1000 KwH op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de koper.

Zijn niet inbegrepen in huidige verkoop. De verkoper verbindt zich ertoe om de zonnepanelen en de (eventueel) bijhorende constructies en installaties vakkundig te (laten) verwijderen vóór de datum van ingenottreding.

### Uitdrukkelijk ontbindend beding

Het hierna vermelde uitdrukkelijk ontbindend beding is  wel /  niet van toepassing.

Indien de fout van de koper bestaat uit het niet-tijdig betalen van (het deel van) de koopprijs, opeisbaar bij het verlijden van de authentieke akte, dan heeft de verkoper een derde keuzerecht bovenop hetgeen vermeld is in artikel 13 van de algemene voorwaarden van deze overeenkomst. Als de koper nalaat om binnen de twintig dagen na de neerlegging ter post van de aangetekende ingebrekestelling aan zijn adres, zijn betalingsverbintenis uit te voeren, dan heeft de verkoper het recht om de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (dus zonder voorafgaande rechterlijke appreciatie). Partijen komen overeen dat de koper in dat geval een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10 % van de koopprijs. Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat het door de koper betaalde voorschot/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter aanzuivering van deze schadevergoeding en bijgevolg aan de verkoper toekomt.

Met de aangetekende ingebrekestelling geeft de verkoper eveneens kennis aan de koper dat hij de overeenkomst, bij het uitblijven van betaling van de koopprijs binnen de termijn van 20 dagen na ingebrekestelling, als ontbonden beschouwt[[8]](#footnote-8).

### Logiesdecreet (decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies, zoals gewijzigd door het decreet van 10 maart 2017)

Mocht de koper de intentie hebben om het onroerend goed aan te bieden voor toeristische verhuur, wordt hij geïnformeerd over de bepalingen van het vermelde logiesdecreet.

In het kader van vermeld decreet bevestigt de verkoper dat er

 nog geen brandveiligheidsattest werd afgeleverd. De koper verklaart op de hoogte zijn van de noodzakelijkheid van een dergelijk attest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan.

een brandveiligheidsattest type A / B / C werd afgeleverd door Vincotte / Brandweerzone op ………..(geldig tot …………………….). Een kopie van het attest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest, of mocht blijken dat er geen (verlenging van) brandveiligheidsattest type A kan bekomen worden.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen zullen ten laste komen van de koper.

Opgemaakt in ………… exemplaren *[zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang]* te…………………………………. op……………………………………………….. Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper De koper

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **VERKLARENDE NOTA BIJ HET VERKOOPRECHT IN HET VLAAMS GEWEST** | |
| **Omschrijving** | **Voorwaarden/opmerkingen** |
| **HET VERKOOPRECHT** | |
| * Bij de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is, bedraagt het te betalen verkooprecht 10 %. |  |
| * Bij de aankoop van een enige en eigen gezinswoning kan van een verminderd verkooprecht van 7 % genoten worden * Bij aankoop van een voorlopig of definitief beschermd monument kan de koper, mits hij aan de voorwaarden voldoet, genieten van een tarief van 5% of zelfs van 1% indien de koper het monument zal bestemmen tot de gezinswoning * Bij aankoop van een gezinswoning kan een extra verlaging van 1% genoten worden (tot 6%) wanneer de verkrijger de woning ingrijpend energetisch zal renoveren binnen een termijn van 5 jaar na de aankoop * Bij aankoop van een woning met oog op afsluiten van een huurovereenkomst met erkend sociaal verhuurkantoor voor minimum 9 jaar binnen 3 jaar kan de koper genieten van een tarief van 7%. | 1. Enkel verkrijgingen door natuurlijk personen komen in aanmerking; 2. het moet gaan om een zuivere aankoop; 3. de koper moet alleen of samen met de andere kopers de geheelheid van de gezinswoning in volle eigendom verwerven; 4. de koper mag op de datum van de authentieke akte niet voor het geheel (volle) eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Indien er verschillende kopers zijn, mogen ze op datum van de authentieke akte niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaars zijn van een andere woning of bouwgrond;   Uitzondering: Een koper die eigenaar is van een andere woning of bouwgrond kan desondanks genieten van het tarief van 7% indien hij zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoont dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief.   1. inschrijving nemen in het bevolkingsregister/vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen 2 jaar na datum van de authentieke akte; 2. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing van art. 2.9.4.2.11 VCF (naargelang de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden).   Om te genieten van het gunsttarief van 1% moet de koper aan de hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan het tarief van 7%, voldaan. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:   1. De gezinswoning moet een beschermd monument betreffen waarvoor een beheersplan werd opgemaakt of zal worden opgemaakt. 2. Minstens het genoten fiscale voordeel van 6% moet tijdig geïnvesteerd worden in de beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten noodzakelijk voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken en – elementen van het beschermde monument, zoals omschreven in het beheersplan. De koper mag de woning niet vervreemden zolang de investeringen niet zijn uitgevoerd. 3. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden).   Het gunsttarief van 1% kan niet gecombineerd worden met de meeneembaarheid  Om te genieten van het gunsttarief van 6% moet de koper aan de hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan het tarief van 7%, voldoen. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:   1. De koper moet zich binnen de 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte (of binnen 5 jaar na het vervullen van de opschortende voorwaarde) inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed. 2. De woning moet het voorwerp uitmaken van een Ingrijpende Energetische Renovatie. 3. De koper moet binnen de 5 jaar na de datum van de authentieke aankoopakte een EPC-bouw bekomen waaruit blijkt dat de werken Ingrijpende Energetische Renovatiewerken zijn (IER). 4. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden). |

|  |  |
| --- | --- |
| **RECHTENVERMINDERING** |  |
| Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning 200.000 € (220.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand) niet overschrijdt, is er bijkomend een rechtenvermindering van 5.600 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 7%) |  |
|  |  |
| Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning die men energetisch gaat renoveren 200.000 € (220.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand) niet overschrijdt, is er bijkomend een rechtenvermindering van 4.800 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 6 %) |  |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **MEENEEMBAARHEID** | | |
| Het op een weder verkochte woning -hoofdverblijfplaats betaalde verkooprecht kan in mindering worden gebracht van het verkooprecht verschuldigd op een nieuw aangekochte woning. | | 1. Zuivere aankoop door één of meer natuurlijke personen |
| 1. van een tot bewoning bestemd onroerend goed |
| 1. om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen |
| 1. Bij meeneembaarheid door verrekening moet de aanvrager de nieuwe aankoop realiseren binnen de twee jaar vanaf de datum van de registratie van de akte. |
|  | | 1. Bij meeneembaarheid door teruggave moet de aanvrager de oude woning uiterlijk binnen de twee jaar na datum van de registratie van de aankoopakte van de nieuwe woning verkopen. |
|  | | 1. Partijen verklaren dat de voorwaarden voor de toepassing van de meeneembaarheid vervuld zijn en vragen de toepassing ervan (naargelang de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden). |
|  | | 1. De koper heeft op een ogenblik, binnen de periode van 18 maanden voorafgaand aan de verkoop, zijn hoofdverblijfplaats gehad in de verkochte woning. |
|  | | 1. De koper verbindt er zich toe om binnen de 2 jaar (als het een woning betreft) of binnen de 5 jaar (als het bouwgrond betreft) na datum van de akte, zijn hoofdverblijfplaats te vestigen. |
| * **Meeneembaarheid door verrekening** | |  |
| In het geval de oude woning-hoofdverblijfplaats verkocht wordt voor de aankoop van de nieuwe woning-hoofdverblijfplaats | | Opm.: Beperkt tot een maximum van 12 500 EUR. Dit bedrag kan geïndexeerd worden. |
|  |
| * **Meeneembaarheid door teruggave** | |  |
| In het geval de oude woning-hoofdverblijfplaats verkocht wordt na de aankoop van de nieuwe woning-hoofdverblijfplaats | | Opm.: Beperkt tot een maximum van 12 500 EUR. Dit bedrag kan geïndexeerd worden. |
|  |
|  | |  |
|  |
| **TERUGGAVE** | | |
| Art. 3.6.0.0.6,§2 VCF:  In geval van wederverkoop van een onroerend goed, door de verkoper of zijn rechtsvoorgangers verkregen bij een akte waarop het bij artikel 2.9.4.1.1. VCF vastgestelde recht (10%) is voldaan, wordt drie vijfde van dat recht aan de wederverkoper teruggegeven indien de wederverkoop bij authentieke akte vastgesteld is binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging (of binnen de twee jaar na de vervulling van de voorwaarde indien de verkrijging of wederverkoop heeft plaatsgehad onder een opschortende voorwaarde). |  | |
| * De teruggave is niet van toepassing op het recht dat betrekking heeft op het gedeelte van de prijs en de lasten van de verkrijging, dat hoger is dan de heffingsgrondslag van de akte van wederverkoop. | |
| * In geval van gedeeltelijke wederverkoop wordt in het verzoek tot teruggave het deel van de aanschaffingsprijs dat betrekking heeft op het wederverkochte gedeelte nader aangegeven onder controle van het bestuur. | |
| * Het verzoek tot teruggave kan worden gedaan onderaan de akte, ondertekend door de wederverkoper en de instrumenterende notaris. Dit verzoek moet een afschrift van het registratierelaas van de authentieke akte van verkrijging bevatten, alsook de naam van de begunstigde van de teruggave en, in voorkomend geval, het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten moeten worden gestort. | |

1. Optionele clausule [↑](#footnote-ref-1)
2. Opgelet: de vastgoedmakelaar is verplicht het bodemattest op te vragen en de inhoud ervan op te nemen in de onderhandse verkoopovereenkomst. Een overdracht van een risicogrond die niet volgens de wettelijke regels gebeurde, is niet tegenstelbaar aan OVAM. In dergelijk geval kan OVAM de overdrager, die de grond onwettig heeft overgedragen, verplichten om alsnog een oriënterend bodemonderzoek, een beschrijvend bodemonderzoek, een bodemsanering en eventuele nazorgactiviteiten uit te voeren op de reeds overgedragen risicogrond (voor het aandeel bodemverontreiniging dat naar alle redelijkheid al aanwezig was vóór de overdracht van de risicogrond. [↑](#footnote-ref-2)
3. In het kader van de versnelde overdrachtsprocedure stelt men de verbintenis en financiële zekerheid al na de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek en is het de verwerver die de verbintenis ondertekent. (artikel 115 van het Bodemdecreet). [↑](#footnote-ref-3)
4. Ankerplaatsen aangeduid onder de oude opgeheven regelgeving worden onder de toepassing beschouwd als opgenomen in de landschapsatlas. [↑](#footnote-ref-4)
5. Het energieprestatiecertificaat is geldig gedurende een periode van 10 jaar. [↑](#footnote-ref-5)
6. indien langer dan 4 maanden, dient de overeenkomst te worden geregistreerd binnen de 4 maanden na ondertekening ervan of na het vervullen van de laatste der eventueel vermelde opschortende voorwaarden. De koper zal het nodige doen voor de tijdige registratie en de betaling van de verschuldigde rechten. Hiertoe ontvangt hij 2 originele exemplaren. [↑](#footnote-ref-6)
7. De verkoopovereenkomst moet het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen. [↑](#footnote-ref-7)
8. Bij toepassing van het uitdrukkelijk ontbindend beding blijft het verkooprecht verschuldigd op de aanvankelijke koopovereenkomst. De fiscus beschouwt deze operatie als een overdracht en een wederoverdracht die dus tweemaal belast wordt. Omwille van deze fiscale reden kan het aangewezen zijn om eerder de gerechtelijke ontbinding van het compromis na te streven of een minnelijke ontbinding conform het decreet van 23 november 2007. [↑](#footnote-ref-8)