

VERKOOPOVEREENKOMST VOOR EEN ONROEREND GOED



Verkoper(s): #

Koper(s): #

Het verkochte goed: #

De verkoper verkoopt aan de koper het onroerend goed volgens de hierna beschreven voorwaarden:

Opgelet

- ! Dit document is een **hulpmiddel** om een verkoopovereenkomst op maat op te stellen. Het is een basismodel. We garanderen geen volledigheid.
- ! **Lees de overeenkomst grondig na voor u tekent.**
Het ondertekenen van een verkoopovereenkomst verbindt u onmiddellijk.
- ! Raadpleeg een **notaris** of een **vastgoedkantoor** om u goed te informeren.



Als u op een onderstreept woord klikt, dan krijgt u een woordenlijst met de definitie van het woord.

Hoofdelementen van de verkoop

Noot voor de opsteller: alle rode delen moeten ofwel vervuld worden, ofwel geschrapt.

1. Koper en verkoper

De verkoper(s) is/zijn #(naam, voornamen, adres, burgerlijke staat, e-mailadres, telefoonnummer).

De koper(s) is/zijn #(naam, voornamen, adres, burgerlijke staat, e-mailadres, telefoonnummer).
De koper(s) verklaart/verklaren #(verdeling gekochte delen) het onroerend goed te kopen.

De verkoper en de koper worden hierna ook 'partijen' genoemd.

2. Het verkochte goed

Het verkochte goed: #(adres + beschrijving)

De verkoper verklaart dat de verkoop ook omvat:

- de goederen die onroerend door incorporatie zijn;
- de volgende roerende goederen: #, door de partijen geschat op # EUR, inbegrepen in de prijs.
- #de aanwezige brandstofreserve (stookolie, gas, ...)

De koper verklaart dat hij het verkochte goed bezocht heeft. Hij vraagt van de verkoper geen nauwkeurigere of uitgebreidere beschrijving in deze overeenkomst.

De kadastrale aanduidingen worden enkel als informatie gegeven.

3. De prijs van het verkochte goed

De overeengekomen verkoopprijs is # EUR (volut geschreven), # EUR (in cijfers).

Die wordt betaald als volgt:

- **Bij het ondertekenen van deze overeenkomst:**
De koper betaalt # EUR als waarborg voor de verkoop. De koper betaalt die waarborg via overschrijving van rekeningnummer # op naam van # naar rekeningnummer # op naam van #. Dat bedrag blijft geblokkeerd op naam van de koper tot wanneer partijen de notariële verkoopakte tekenen. Bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte wordt de waarborg een voorschot op de verkoopprijs.
- **Bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte:**
De koper betaalt nog # EUR bij het **ondertekenen van de notariële verkoopakte**. De koper verklaart dat hij het bedrag zal betalen via een krediet #en/of via rekeningnummer # op naam van #.

4. De kosten verbonden aan de verkoop

De **koper** betaalt bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte volgende kosten:

- de [registratiebelasting](#);
- de dossierkosten;
- de erelonen;
- btw op de kosten en erelonen.

#Als de koper een krediet aangaat, betaalt hij ook de kosten van het krediet.

#De koper betaalt daarnaast de volgende kosten:

- #
- #

De koper kan aan de notaris een schatting van de kosten vragen.

Een schatting van de totale kosten kan hij ook berekenen op notaris.be.

De **verkoper** betaalt volgende kosten:

- #de kosten om het onroerend goed te koop te stellen;
 - o Bijvoorbeeld: vastgoedkantoor, onderhandeling, publiciteit, enz.
- #de kosten die nodig zijn om het onroerend goed te kunnen overdragen.
 - o Bijvoorbeeld: keuring van de stookolietank/gastank, keuring van de elektrische installatie, energieprestatiecertificaat, bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, kadastrerdocumenten, de kosten van de [handlichting](#), informatie van de syndicus, opmaken van het postinterventiedossier, kopieën van akten, landmeterskosten, kosten van zijn volmacht, ...

Tenzij anders vermeld, specificeert de verkoper dat alleen zijn # notaris / # makelaar bevoegd is om de nodige acties te ondernemen voor het vervullen van de hierboven vermelde leveringsformaliteiten.

#De verkoper betaalt daarnaast de volgende kosten:

- #
- #

5. [Opschortende voorwaarde](#) van het krijgen van een krediet

OF Geen opschortende voorwaarde van het krijgen van een krediet

Partijen sluiten de verkoop zonder de opschortende voorwaarde dat de koper een krediet krijgt. Dat betekent dat de verkoop doorgaat, ook al krijgt de koper geen krediet van de bank.

OF Opschortende voorwaarde – Geen informatie van de koper = verkoop gaat door

Partijen sluiten de verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de koper een krediet krijgt:

- van # EUR;
- tegen de gangbare markttarieven
- binnen een termijn van # weken vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

De koper doet zijn uiterste best om een krediet te krijgen.

Als de koper geen krediet krijgt binnen de bepaalde termijn, dan moet hij zijn notaris # #en de vastgoedmakelaar # via mail verwittigen binnen dezelfde termijn. Hij voegt het bewijs van de weigering van een krediet toe aan zijn mail.

De verkoop wordt beschouwd niet te bestaan:

- De koper krijgt zijn **waarborg** terug als hij die al betaald had.
- **#Enkel indien overeengekomen tussen de partijen:** Hij moet aan de verkoper een vaste schadevergoeding betalen omdat die het onroerend goed tijdens die periode niet aan iemand anders kon verkopen. De schadevergoeding is:
OF #0,50 % van de verkoopprijs. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.
OF # EUR per dag die verloopt tussen de ondertekening van deze verkoopovereenkomst en het versturen van de mail die de notaris # #en de vastgoedmakelaar # verwittigt van de weigering van het krediet. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.
- **#De koper betaalt** aan de verkoper de kosten terug voor de opmaak van deze verkoopovereenkomst die hij moet betalen aan de notaris die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld. De kosten voor de opmaak zijn # EUR. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.

Als de koper niet verwittigt dat hij geen krediet krijgt binnen de termijn via mail, dan wordt ervan uitgegaan dat de opschortende voorwaarde vervuld is. De verkoop gaat door volgens de afspraken in de verkoopovereenkomst.

De koper en verkoper kunnen samen overeenkomen om de **termijn te verlengen** waarbinnen de koper een krediet kan krijgen.

Ze verwittigen hun notarissen # #en de vastgoedmakelaar #.

De koper kan **afstand doen van de opschortende voorwaarde**. Dat moet hij via mail aan zijn notaris laten weten.

OF  Opschortende voorwaarde – Geen informatie van de koper = verkoop onbestaande

Partijen sluiten de verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de koper een krediet krijgt:

- van # EUR;
- tegen de gangbare markttarieven;
- binnen een termijn van # weken vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

De koper doet zijn uiterste best om een krediet te krijgen.

Als de koper een krediet heeft gekregen binnen de bepaalde termijn, dan moet hij binnen dezelfde termijn zijn notaris # #en de vastgoedmakelaar # via mail verwittigen. Als de koper die informatie niet bezorgt, dan kan de **verkoper** aan de koper via mail laten weten dat **de verkoop als onbestaande wordt beschouwd**. De verkoop is dan nooit tot stand gekomen. Zolang de verkoper die mail niet stuurt, wordt de termijn van de opschortende voorwaarde verlengd.

Als de verkoop als onbestaande wordt beschouwd:

- De koper krijgt zijn [waarborg](#) terug als hij die al betaald had.
#Enkel indien overeengekomen tussen de partijen: Hij moet aan de verkoper een vaste schadevergoeding betalen omdat die het onroerend goed tijdens die periode niet aan iemand anders kon verkopen. De schadevergoeding is:
OF #0,50 % van de verkoopprijs. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.
OF # EUR per dag die verloopt tussen de ondertekening van deze verkoopovereenkomst en de termijn waarbinnen de koper zijn notaris **#** en de vastgoedmakelaar **#** moet verwittigen van het krijgen van het krediet. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.
- **#**De koper betaalt aan de verkoper de kosten terug voor de opmaak van deze verkoopovereenkomst die hij moet betalen aan de notaris die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld. De kosten voor de opmaak zijn **#** EUR. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.

De koper kan **afstand doen van de opschortende voorwaarde**. Dat moet hij via mail aan zijn notaris laten weten.

6. De notariële verkoopakte

De notariële verkoopakte wordt ondertekend ten laatste op **#**.

Opgelet: de belastingdienst kan zowel de koper als de verkoper aanspreken om de [registratiebelasting](#) te betalen **binnen de wettelijke termijnen**. Het is een [hoofdelijke](#) verbintenis. Als er niet betaald wordt binnen de wettelijke termijn, kan er een boete worden opgelegd.

De koper en de verkoper mogen elk hun eigen notaris kiezen. De keuze heeft geen invloed op de kosten van de verkoop. De koper en verkoper kunnen zich ook laten bijstaan door een adviseur (advocaat, expert, ...).

Ten laatste 8 dagen na het ondertekenen van deze overeenkomst moeten ze de naam van hun notaris aan mekaar laten weten.

- Gekozen notaris door de verkoper: **#**
- Gekozen notaris door de koper: **#**

7. Verklaringen van de partijen

De verkoper(s) en koper(s) of hun vertegenwoordiger(s) verklaren:

- dat hun identiteit overeenkomt met de gegevens onder punt 1 of dat ze de verkoper/koper rechtsgeldig vertegenwoordigen;
- niet onder [bewind](#) te staan
- niet ontzet te zijn uit het beheer van zijn goederen;
- niet [failliet](#) te zijn verklaard;
- geen verzoekschrift tot [gerechtelijke reorganisatie](#) te hebben ingediend;
- geen verzoekschrift tot [collectieve schuldenregeling](#) te hebben ingediend en dat ook niet van plan te zijn;
- dat hij zich persoonlijk en [hoofdelijk](#) met de andere verkopers/kopers verbindt;
- dat zijn erfgenamen en [rechthebbenden](#) [ondeelbaar](#) verbonden zijn tot de verplichtingen in deze overeenkomst.

Daarnaast verklaart/verklaren de verkoper(s) of zijn/hun vertegenwoordiger:

- de enige eigenaar(s) te zijn van het verkochte goed en het recht te hebben dat goed te verkopen;

- dat er geen conventioneel [voorkooprecht](#), [voorkeurrecht](#), [recht van wederinkoop](#) of verkoopbelofte bestaat voor het verkochte goed;
- dat hij niets weet van een lopend conflict of gerechtelijke procedure over het verkochte goed.

De koper/verkoper is op de hoogte gebracht dat, als hij een [vastgoeddeskundige](#) is, de rechtbanken daarmee rekening kunnen houden om zijn verantwoordelijkheid strenger te beoordelen.

Voorwaarden van de verkoop

8. [Gezinswoning](#) (indien van toepassing)

Het goed is beschermd als gezinswoning van de verkoper.

#De heer/#Mevrouw #(volledige identiteit), #echtgenoot/#echtgenote/#wettelijk samenwonende partner van de verkoper, #heeft schriftelijk zijn/haar akkoord gegeven op #(datum)/#gaat akkoord met de verkoop en ondertekent deze overeenkomst.

9. Het [kadastraal inkomen](#)

Het goed heeft een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van # EUR.

De verkoper verklaart dat er geen procedure loopt om het kadastraal inkomen te herzien.

10. De hypothecaire toestand

De verkoper verbindt zich ertoe om de verkoopprijs bij voorrang te gebruiken ter afbetaling van al zijn schuldeisers, zodat de koper het goed koopt zonder (on)roerende zekerheid, zoals een schuld, pand, [hypotheek](#) of eigendomsvoorbehoud.

De verkoper is verplicht om het goed over te dragen vrij van:

- alle schulden;
- voorrechten;
- lasten;
- hypothecaire inschrijvingen;
- eigendomsvoorbehoud;
- registratie in het pandregister.

De verkoper verklaart geen [hypothecaire volmacht](#) te hebben ondertekend voor het verkochte goed.

De notaris die de notariële verkoopakte opstelt, ziet daarop toe en gebruikt daarvoor de verkoopprijs en andere bedragen die voor de verkoper zijn. De verkoper betaalt alle kosten die nodig zijn om het goed hypotheekvrij te maken.



[Opschortende voorwaarde](#)

De verkoop is gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van alle noodzakelijke akkoorden van de bank of elke schuldeiser die een (o)roerende zekerheid in zijn voordeel heeft om het goed hypotheekvrij te kunnen verkopen. De akkoorden moeten er zijn ten laatste bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

Enkel de koper kan de opschortende voorwaarde inroepen, omdat die in zijn belang is opgesteld.

11. Eigendomsoverdracht

De koper wordt **eigenaar** van het onroerend goed bij het **ondertekenen van de notariële verkoopakte**.

12. Gebruik van het verkochte goed

OF Het goed wordt op dit moment niet gebruikt OF De verkoper gebruikt het goed zelf, ten laatste tot op de dag van de notariële akte.

De verkoper verbindt zich ertoe om ten laatste tegen de ondertekening van de notariële verkoopakte:

- alle sleutels **#(afstandsbedieningen, alarmcode, enz.)** aan de koper te overhandigen;
- het verkochte goed leeg te maken (zowel binnen als buiten) (behalve de goederen die inbegrepen zijn in de verkoop);
- het verkochte goed schoon te maken.

De koper krijgt het **genot** van het goed door de werkelijke inbezitneming van het goed. Dat betekent dat hij vanaf dan het goed mag gebruiken.

OF De koper huurt momenteel het goed.

Als de koper huurder is van het goed, dan blijft hij de huur en de overeengekomen vaste kosten betalen tot de ondertekening van de notariële verkoopakte.

OF De koper krijgt het **genot van het goed na de notariële verkoopakte, ten laatste op #.**

Dat betekent dat de koper ten laatste op **#** het goed werkelijk kan gebruiken. De verkoper behoudt het recht om er te wonen tot die datum.

***OF** Dat recht is gratis.

***OF** Hij betaalt daarvoor aan de koper een maandelijkse vergoeding van **#** EUR. **#**Elke begonnen maand moet volledig betaald worden./ **#**Een begonnen maand betaalt hij in verhouding tot het aantal dagen van de maand dat hij er nog woont.

Opgelet: Als het recht van de verkoper om er gratis te mogen wonen, langer dan 1 maand duurt, dan wordt het als een deel van de verkoopprijs gezien. Dat betekent dat de **registratiebelasting** stijgt. Het startpunt is de ondertekening van de notariële verkoopakte.

#Pro fisco: de maandelijkse huurwaarde van het goed wordt geschat op **#** EUR.

De verkoper verbindt zich:

- om zich te verzekeren tegen brand en andere bewoningsrisico's vanaf de ondertekening van de notariële verkoopakte;
- om te zorgen dat het goed in dezelfde staat blijft waarin het zich bevindt wanneer deze verkoopovereenkomst getekend wordt. De koper en verkoper kunnen een **plaatsbeschrijving** opmaken.

De verkoper verbindt zich ook om tegen **#(datum):**

- alle sleutels **#(afstandsbedieningen, alarmcode enz.)** aan de koper te overhandigen;
- te verhuizen en het verkochte goed leeg te maken (zowel binnen als buiten) (behalve de goederen die inbegrepen zijn in de verkoop). Als de verkoper tegen die datum niet verhuisd is, dan kan de koper hem via een gerechtsdeurwaarder uit huis laten zetten;
- het verkochte goed schoon te maken.

OF Een derde persoon gebruikt momenteel het goed (een huurder of iemand anders).

#De verkoper heeft aan de huurder laten weten dat hij het goed wil verkopen.

#Omdat de huurder overleden is, heeft de verkoper aan de leden van het huishouden van de huurder die in het verkochte goed wonen, laten weten dat hij het goed wil verkopen.

Hij heeft dat gedaan via een aangetekende brief op #. De huurder #heeft geantwoord op #/#heeft niet geantwoord.

De koper krijgt het genot van het goed bij de ondertekening van de notariële verkoopakte. Dat betekent dat hij vanaf dan de huurgelden ontvangt. De koper heeft een exemplaar van de huurovereenkomst ontvangen vóór de ondertekening van deze overeenkomst. De koper moet de lopende huurovereenkomst naleven en de wettelijke regels volgen als hij ze wil beëindigen.

De koper wordt geïnformeerd dat als de huurovereenkomst geregistreerd is of als de huurder al minstens 6 maanden in het verkochte goed woont, dan kan hij de huurovereenkomst enkel beëindigen door een opzegbrief sturen:

- met een opzegtermijn van 6 maanden;
- binnen de 6 maanden na de ondertekening van de notariële verkoopakte;
- zelfs als er in de huurovereenkomst een andere mogelijkheid om de huur op te zeggen bij verkoop staat.

Plaatsbeschrijving – Huurwaarborg

De verkoper verklaart:

- dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij het begin van de huur: #JA/ #NEEN
- dat er een huurwaarborg betaald is: #JA/ #NEEN

De verkoper moet aan de koper bezorgen:

- de originele huurovereenkomst;
- #de volledige huurwaarborg;
- en #de gedetailleerde plaatsbeschrijving.

Hij doet dat ten laatste tegen de ondertekening van de notariële verkoopakte.

De verkoper verklaart dat de huurder in het verkochte goed geen werken heeft uitgevoerd:

- waarvoor de huurder een schadevergoeding kan eisen;
- of die de huurder bij het einde van de overeenkomst ongedaan kan maken.

Verbintenissen van de verkoper

De verkoper verbindt zich ertoe:

- om de koper op de hoogte te brengen als de huurder de huurovereenkomst opzegt. Hij doet dat binnen de 8 dagen nadat hij de opzegbrief van de huurder heeft ontvangen.
- om enkel een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten als de koper ermee akkoord gaat.
- om de lopende huurovereenkomst enkel te verlengen als de koper ermee akkoord gaat.
- om de bewoningsvoorwaarden van het verkochte goed enkel te veranderen als de koper ermee akkoord gaat.
- om de koper uit te nodigen voor de plaatsbeschrijving bij vertrek als er ook een plaatsbeschrijving bij aankomst werd opgemaakt.

Registratie van de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving en de bijlagen

Er gelden wettelijke regels die de **registratie** van een huurovereenkomst verplichten.

De koper draagt de gevolgen ervan als de huurder de huurovereenkomst laat registreren tussen de datum waarop deze overeenkomst wordt ondertekend en de datum van de notariële verkoopakte.

De verkoper verklaart dat de huurprijs regelmatig en binnen de in de huurovereenkomst voorziene termijnen wordt betaald.

13. Risico's – Verzekering

De verkoper blijft verantwoordelijk voor brand en andere risico's voor het verkochte goed tot aan het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

OF Woonhuis

De verkoper verklaart dat het goed daarvoor verzekerd is.

De verkoper behoudt het bestaande verzekeringscontract tot de dag van de ondertekening van de notariële verkoopakte. Na die dag mag hij het verzekeringscontract beëindigen.

Vanaf de notariële verkoopakte is de koper zelf verantwoordelijk om het goed te verzekeren tegen brand en andere risico's.

Als de koper niet op hetzelfde moment het [genot](#) van het goed en de eigendom van het goed krijgt, dan moet de persoon die het goed gebruikt, zorgen dat die verzekerd is voor brand en andere risico's.

OF Appartement

De verkoper verklaart dat het goed daarvoor verzekerd is door een collectieve brandverzekering (blokpolis) voor het appartementsgebouw. De premies zijn inbegrepen in de lasten die de koper moet betalen vanaf het moment dat hij het [genot](#) van het goed krijgt.

14. Opname meterstanden

Zodra de koper het [genot](#) van het verkochte goed krijgt, moeten de verkoper en de koper samen de meterstanden (water, elektriciteit (zonnepanelen, groenestroomcertificaten), gas, enz.) opnemen en doorgeven aan de nutsmaatschappijen.

15. Belastingen – Taksen

De [onroerende voorheffing](#)

De **verkoper** ontvangt het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing voor het lopende jaar en betaalt het geheel. De **koper** betaalt zijn aandeel daarin **vanaf het moment dat hij het [genot](#) van het goed krijgt**. Dat aandeel wordt verrekend bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

Voor de **andere belastingen en taksen** moet de koper aan de verkoper niets betalen.

16. De staat van het goed

Het goed wordt verkocht in zijn **huidige staat**. De koper verklaart dat hij het goed bezocht heeft en dat hij de huidige staat kent.

16.1. Gebreken

De verkoper is niet verantwoordelijk voor gebreken van het verkochte goed die hij niet kent, ongeacht of de gebreken zichtbaar of verborgen zijn. Enkel als er [verborgen gebreken](#) zijn die de verkoper kende

en verzwegen heeft, dan is hij daarvoor verantwoordelijk. De verkoper verklaart dat hij geen verborgen gebreken van het goed kent.



Het gaat om gebreken zoals bedoeld in [artikel 1641 en volgende oud Burgerlijk Wetboek](#).

Opgelet: als de verkoper een [onderneming](#) is (natuurlijke persoon of rechtspersoon) en de koper een consument, dan is de verkoper verantwoordelijk voor alle verborgen gebreken (gekend of niet gekend).



Het gaat om een onderneming in de zin van [artikel 1, 8, 39° van het Wetboek Economisch Recht](#).

Als de koper een verborgen gebrek ontdekt dat onder de verantwoordelijkheid van de verkoper valt, dan moet hij de verkoper zo snel mogelijk verwittigen, zodat de verkoper dit kan oplossen. Hij moet dat doen via een aangetekende brief. Als koper en verkoper daarover geen akkoord bereiken, dan moet de koper zo snel mogelijk een vordering instellen voor verborgen gebreken tegen de verkoper.

16.2. [Tienjarige aansprakelijkheid](#) (Enkel voor woongelegenheden)

De verkoper verklaart dat hij de tienjarige aansprakelijkheid #heeft ingeroepen/#niet heeft ingeroepen.

De koper neemt alle rechten en plichten van de verkoper over rond de eventuele tienjarige aansprakelijkheid.

#Enkel voor woongelegenheden

De verkoper verklaart dat hij:

OF geen werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018.

OF werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018. Hij verbindt zich ertoe #het verzekeringsattest/#de verzekeringsattesten van de tienjarige aansprakelijkheid aan de koper te geven bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

17. [Erfdienstbaarheden](#) – [Mandeligheden](#)

Het goed wordt verkocht met:

- al zijn erfdienstbaarheden;
- en al zijn mandeligheden.

De eigendomsakte van #, #bevat geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden/#bevat volgende erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden: #

De verkoper verklaart dat hij #geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden heeft toegekend/#volgende erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden heeft toegekend: #

De verkoper is niet aansprakelijk voor de erfdienstbaarheden die hij niet kent.

De koper moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat die die in zijn voordeel bestaan, worden nageleefd.

#Als er een basisakte of een akte van verdeling is:

De #basisakte/#verdelingsakte bevat bijzondere voorwaarden, erfdienstbaarheden, voorschriften, enz. die de koper moet naleven.

De koper neemt alle daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen over.

18. Oppervlakte van het goed

De oppervlakte die vermeld staat in de beschrijving van het goed wordt niet gegarandeerd door de verkoper.

Een verschil met de werkelijke oppervlakte verandert de prijs niet, ook al is dat verschil 5 % meer of minder voor de koper.

Indien de verkoper een “onderneming” is in de zin van het Wetboek van Economisch Recht, wordt de oppervlakte gegarandeerd binnen de wettelijke grenzen (tolerantie van 5%).

19. Statuten van mede-eigendom en algemene vergaderingen van mede-eigenaars (indien van toepassing)

19.1. De statuten van mede-eigendom en de overdracht van de documenten

De koper verklaart dat hij vóór de ondertekening van deze overeenkomst van de verkoper volgende documenten heeft gekregen:

- de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) opgemaakt op #;
- het reglement van interne orde.

OF De koper of de notaris kreeg antwoord van de syndicus

De koper verklaart dat hij op #(datum), vóór de ondertekening van deze overeenkomst, een bericht van de syndicus heeft ontvangen. Dat bericht bevatte:

- het bedrag van het [werkkapitaal](#) en het [reservekapitaal](#);
- het bedrag van de eventuele achterstallen die de verkoper nog moest betalen, inbegrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering en de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie door de syndicus;
- de situatie rond de oproepen tot kapitaalbreng voor het reservekapitaal. Het gaat om de kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars heeft besloten vóór de [vaste datum](#) van de eigendomsoverdracht;
- het overzicht van de gerechtelijke procedures die lopen over de mede-eigendom, als die er zijn;
- de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige #3 jaar;
- de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar;
- een afschrift van de laatste balans die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

OF De koper kreeg geen antwoord van de syndicus

De syndicus heeft niet geantwoord op de vraag van #(datum) om de documenten te bezorgen binnen een termijn van 15 dagen.

#De koper verklaart dat hij van de verkoper wel de volgende documenten heeft gekregen: #.

OF Er is geen syndicus

De verkoper verklaart dat hij de notulen van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de laatste 3 jaar aan de koper heeft bezorgd.

De algemene vergaderingen vonden plaats op #, # en #(data).

STEEDS

De koper moet de statuten, het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars naleven.

Met uitzondering van de informatie die in de notulen staat, verklaart de verkoper dat:

- er geen enkel conflict loopt waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken is;
- er geen andere buitengewone kost te verwachten is;
- de vereniging van mede-eigenaars geen krediet heeft afgesloten om de werken te financieren die tot nu toe aan de gemeenschappelijke delen werden uitgevoerd;
- #de periodieke gemeenschappelijke lasten per trimester ongeveer # EUR zijn;

19.2. De gewone gemeenschappelijke lasten

De koper betaalt de gewone gemeenschappelijke lasten vanaf de dag dat hij het genot krijgt van het verkochte goed. De syndicus maakt de afrekening op.

19.3. De buitengewone gemeenschappelijke lasten

- **De verkoper** betaalt alle buitengewone gemeenschappelijke lasten waarover al beslist is vóór de ondertekening van de notariële verkoopakte en waarvan de syndicus de betaling al heeft gevraagd.
- **De koper** betaalt de buitengewone gemeenschappelijke lasten waarvan de syndicus de betaling vraagt na de ondertekening van de notariële verkoopakte, zelfs als de algemene vergadering van mede-eigenaars daarvoor er al over had beslist. De verplichting voor de koper is beperkt tot de bedragen die in de notulen of in de documenten die de koper van de verkoper of van de syndicus heeft gekregen vóór de ondertekening van deze overeenkomst.
- De verkoper geeft de koper hierbij volmacht om aan elke algemene vergadering van mede-eigenaars deel te nemen die plaatsvindt tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte.

Alle beslissingen betreffende buitengewone lasten en/of oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn genomen tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte verbinden maar **de koper enkel** als de verkoper de uitnodiging voor de algemene vergadering binnen een redelijke termijn aan de koper heeft bezorgd. Als de verkoper die informatie niet #minstens 5 dagen voor de algemene vergadering heeft bezorgd, dan moet hij toch de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng betalen waartoe die algemene vergadering heeft besloten, ongeacht of die door de syndicus worden opgevraagd vóór of na de vaste datum van de eigendomsoverdracht.

#De verkoper en de koper komen daarnaast overeen dat de koper/verkoper volgende werken moet betalen: #

De verkoper en de koper weten dat de syndicus niet verplicht is om rekening te houden met dat akkoord.

19.4. Eigendom van het reservekapitaal – schuldvorderingen van de mede-eigendom

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het verkochte goed en de schuldvorderingen van de mede-eigendom blijven eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. Dat aandeel wordt niet verrekend tussen de verkoper en de koper.

19.5. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars heeft een voorrecht op het verkochte goed om te zorgen dat de lasten die de verkoper moet betalen voor het lopende jaar en het jaar voor de verkoop, zeker betaald worden.

OF De verkoper is akkoord dat de notaris het bedrag van de lasten en achterstallen betaalt zoals het door de syndicus wordt meegedeeld.

OF De verkoper betwist het bedrag van de lasten en achterstallen zoals het door de syndicus wordt meegedeeld. Hij is akkoord dat de notaris het bedrag blokkeert en bewaart tot de verkoper bewijs levert van een schriftelijk akkoord met de syndicus of een uitvoerbaar vonnis.

Als de syndicus niet reageert, dan blokkeert en bewaart de notaris een bedrag dat overeenkomt met 2 keer hetgeen wat voor het vorige jaar gevraagd werd, tot de verkoper bewijs levert van een schriftelijk akkoord met de syndicus of een uitvoerbaar vonnis.

20.Reclamepanelen

OF De verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed **geen reclamepanelen** bevinden.

OF De verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed **reclamepanelen** bevinden.

In de overeenkomst rond de reclamepanelen staat #een [voorkooprecht](#)/#geen [voorkooprecht](#) voor het verkochte goed. De koper bevestigt dat hij de overeenkomst rond de reclamepanelen heeft ontvangen. Hij is verplicht om de lopende overeenkomst na te leven.

21.[Zonnepanelen](#) (indien van toepassing)

De verkoper verklaart:

#dat er zonnepanelen geïnstalleerd zijn op het verkochte goed. Die maken #deel uit/#geen deel uit van de verkoop.

#dat hij daarvoor [groenestroomcertificaten](#) ontvangt: #

Meer informatie: [zonnepanelen in Brussel](#)

22.Sancties als de verbintenissen niet worden nageleefd

22.1. Gedwongen uitvoering of ontbinding

Als de koper of de verkoper de verbintenis(sen) in deze overeenkomst niet naleven, dan moet de andere partij hem een [ingebrekestelling](#) sturen.

Als de persoon die de ingebrekestelling ontvangt, de verbintenis(sen) niet binnen de 15 dagen uitvoert, dan kan de andere:

- aan de rechter vragen om de **gedwongen uitvoering** van de verbintenis(sen) te bevelen.
OF
- Hij kan ook, **zonder tussenkomst van de rechter** de verkoop als [ontbonden](#) beschouwen. Hij moet hierover wel schriftelijk de andere persoon informeren en hierbij aangeven welke verbintenissen niet werden nageleefd. De persoon die de verbintenis(sen) niet uitvoerde, moet vervolgens:
 - aan de andere een schadevergoeding betalen van # 10% van de verkoopprijs én
 - de eventuele fiscale gevolgen dragen.

Opgelet: De ontbinding van de verkoop heeft fiscale gevolgen tenzij partijen onderling overeenkomen de overeenkomst te ontbinden. Deze minnelijke ontbinding moeten zij laten registreren bij het Kantoor Rechtszekerheid (dit kost 20 EUR).

22.2. Interesten verschuldigd bij laattijdige uitvoering

Als de **koper** de verkoopprijs of het resterend bedrag **niet betaalt** binnen de termijn die ze zijn overeengekomen voor de ondertekening van de notariële verkoopakte, dan moet de **koper intresten** betalen aan de verkoper. De verwijlintresten beginnen **automatisch** te lopen (van rechtswege), zonder dat de verkoper een ingebrekestelling moet sturen.

Als de notariële verkoopakte door een **fout van de verkoper of koper** niet binnen de afgesproken termijn kan ondertekend worden, dan zijn intresten verschuldigd door de partij die verantwoordelijk is voor de vertraging. De verwijlintresten beginnen **automatisch** te lopen ([van rechtswege](#)), zonder dat een ingebrekestelling moet gestuurd worden.

In beide gevallen worden de intresten berekend op de verkoopprijs aan **6 % per jaar**. Ze worden geteld per dag vertraging tot de dag waarop de notariële verkoopakte kan ondertekend worden. Als 1 van beide schade lijdt door de vertraging die de fout is van de andere, kan die daarvoor bijkomend nog een schadevergoeding vragen.

23. Woonstkeuze

De koper en de verkoper kiezen het adres of de zetel vermeld onder punt 1, als het adres waarop zij bereikbaar zijn tot aan de ondertekening van de notariële verkoopakte. Zij zijn op dat adres bereikbaar zowel voor de uitvoering van deze overeenkomst als voor alle communicatie errond.

24. Conflictoplossing

Als er een conflict ontstaat over de geldigheid, de totstandkoming, de interpretatie, verbreking of uitvoering van deze overeenkomst, dan kunnen koper en verkoper een alternatieve conflictoplossing gebruiken. Mogelijkheden zijn [verzoening](#), [bemiddeling](#) of [arbitrage](#).

25. Vastgoedmakelaar (indien van toepassing)

Vastgoedmakelaar # bemiddelde bij deze verkoop. Hij is erkend door het B.I.V. met nummer #.

De verkoper betaalt het ereloon van de vastgoedmakelaar.

De notaris houdt de vastgoedmakelaar op de hoogte van de datum waarop de notariële verkoopakte ondertekend wordt. Koper en verkoper gaan akkoord dat de notaris het ontwerp van de verkoopakte aan de vastgoedmakelaar geeft als die daar om vraagt.

Administratieve voorwaarden van de verkoop

#De notaris/#De vastgoedmakelaar informeert de partijen dat zijn tussenkomst beperkt is tot #(bij een vastgoedmakelaar: wat hij heeft kunnen zien bij het bezoeken van het goed en) de informatie waar hij toegang toe heeft en de bronnen waarover hij beschikt.

26. Postinterventiedossier (PID)

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier en van de verplichting om dit op te maken, bij te houden en te vervolledigen.

OF De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op het verkochte goed **geen werken** werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

OF De verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het verkochte goed werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

De verkoper verbindt zich ertoe om het dossier aan de koper te geven **ten laatste** wanneer ze de notariële verkoopakte ondertekenen.

27. Keuring elektrische installatie (Enkel voor wooneenheden)

OF Er is nog geen keuringsverslag opgemaakt.

De verkoper verbindt zich ertoe om de elektrische installatie te laten keuren vóór de ondertekening van de notariële verkoopakte. Bij de ondertekening van de notariële verkoopakte geeft de verkoper aan de koper het originele verslag van de keuring, samen met het [eendraadsschema](#) en het [situatieschema](#).

Als de installatie niet conform is, dan is de koper verplicht om te zorgen dat de elektrische installatie conform is binnen de termijn die in het verslag staat.

OF Er is een keuringsverslag opgemaakt.

***OF** De elektrische installatie is **conform**. Dat werd vastgesteld door firma # in het keuringsverslag van #. De koper heeft een kopie van het verslag gekregen.

Bij de ondertekening van de akte geeft de verkoper aan de koper het originele verslag van de keuring samen met het [eendraadsschema](#) en het [situatieschema](#) (indien het verslag het bestaan ervan vermeldt).

***OF** De elektrische installatie is **niet conform**. Dat werd vastgesteld door firma # in het keuringsverslag van #.

Bij de ondertekening van de akte geeft de verkoper aan de koper het originele verslag van de keuring samen met het [eendraadsschema](#) en het [situatieschema](#) (indien het verslag het bestaan ervan vermeldt). De koper is verplicht om te zorgen dat de elektrische installatie conform is binnen de termijn die in het verslag staat.

OF Er geldt een vrijstelling.

Koper en verkoper komen overeen om de elektrische installatie niet te laten keuren, omdat de koper # het gebouw zal afbreken.

de elektrische installatie volledig zal vernieuwen.

De koper heeft 2 verplichtingen:

1. De administratie op de hoogte brengen van de afbraak of vernieuwing (Algemene Directie Energie – Afdeling infrastructuur);
2. Een conformiteitsonderzoek van de nieuwe installatie laten uitvoeren door een erkende dienst vóór de indienststelling.

28. De energieprestatie

Er is een certificaat voor de energieprestatie van gebouwen ([EPB-certificaat](#)) opgesteld:

- met nummer #;
- geldig tot #
- door de deskundige #;
- op #.

De koper verklaart dat hij een kopie van het EPB-certificaat heeft ontvangen.

Het EPB-certificaat vermeldt:

- de energieklaas: #;
- het jaarlijks primair energieverbruik per m² (kWh PE/(m².jaar)): #;
- de CO²-uitstoot per m² (kg CO²/(m².jaar)): #.

De verkoper verklaart dat de dienst Leefmilieu Brussel hem niet verwittigd heeft dat het EPB-certificaat is vervallen of ongeldig is verklaard.

Meer informatie: [EPB-certificaat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#)

29. De stedenbouwkundige toestand

29.1. Algemeenheden

De verkoper moet de koper spontaan informeren over de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed.

De koper werd ingelicht waarom het belangrijk is om ook zelf informatie in te winnen vóór de ondertekening van deze overeenkomst rond:

- de toestand van het goed;
- de huidige bestemming van het goed;
- of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften;
- de haalbaarheid van het project dat de koper van plan is.

Voorbeelden van informatie die de koper kan opvragen rond het verkochte goed: voorschriften, vergunningen, werkzaamheden, enz.

(Informatiebronnen: gemeentediensten, [BruGIS](#), enz.)

De koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een **vergunningsplicht** geldt.

Voorbeelden zijn: een gedeelte van het goed afbreken en weer opbouwen, de bestemming van het goed veranderen, enz.



[Artikel 98 § 1 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening \(BWRO\)](#) omschrijft de handelingen waarvoor een vergunning verplicht is.

De verkoper garandeert niet dat de koper de nodige vergunningen zal krijgen om werken te kunnen uitvoeren. Een uitzondering is #de stedenbouwkundige vergunning/#het stedenbouwkundig attest dat is afgeleverd op #.

29.2. Beknopte beschrijving van het verkochte goed

In het kader van het opvragen van stedenbouwkundige inlichtingen heeft de verkoper een beknopte beschrijving van het verkochte goed opgemaakt, zoals het feitelijk is. De koper bevestigt dat hij kennis heeft genomen van de beknopte beschrijving. Koper en verkoper bevestigen dat de beschrijving overeenkomt met de realiteit.

29.3. Bestaande situatie

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd op het verkochte goed **beantwoorden aan**:

- de stedenbouwkundige voorschriften;
- en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;
- er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;
- het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als #eengezinswoning/#bouwgrond /#appartement/#..., zoals vermeld in de beknopte beschrijving van hierboven, dat dat gebruik correct is en dat er geen betwisting rond bestaat.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

29.4. Aanvraag van stedenbouwkundige inlichtingen

OF Op basis van een brief van de gemeente van #, verstuurd op #, verklaart de verkoper dat: #. De koper bevestigt dat hij een kopie van die brief heeft ontvangen.

OF De gemeente van # heeft niet geantwoord binnen de 30 dagen na de vraag om stedenbouwkundige inlichtingen die #de notaris/#het vastgoedkantoor heeft gestuurd op #. De partijen verklaren dat ze deze verkoopovereenkomst willen ondertekenen zonder een antwoord af te wachten.

De koper kan nog vragen om de koop te ontbinden als de stedenbouwkundige inlichtingen die de gemeente ten laatste op de dag van de ondertekening van de notariële akte bezorgt, de volgende informatie tegenspreken:

- Het verkochte goed is op het GBP gelegen in # gebied;
- De regelmatige bestemming van het verkochte goed is # (overeenkomstig de beknopte beschrijving);
- Er bestaan geen stedenbouwkundige overtredingen op het verkochte goed;
- Het verkochte goed omvat # wooneenheden.

Als de stedenbouwkundige inlichtingen die informatie tegenspreken en de koper wil de verkoop ontbinden, dan moeten deze verkoopovereenkomst en de minnelijke ontbinding geregistreerd worden. De kost van die registratie is telkens 10 EUR. De waarborg wordt in dat geval terug aan de koper gegeven. De kosten van de minnelijke annulering moeten betaald worden door #elk van de partijen voor de helft/#de verkoper/#(andere in te vullen).

29.5. Verkaveling – Verdeling

OF Verkaveling

Het verkochte goed maakt deel uit van een verkaveling. De verkavelingsvergunning werd afgeleverd op # door #. Ze werd aangehecht aan akte van verdeling/een verkavelingsakte verleden voor notaris # op #.

De koper bevestigt dat hij de verkavelingsakte heeft gelezen en een kopie ervan heeft ontvangen. Hij moet de verplichtingen erin naleven zoals de verkoper en geniet ook dezelfde rechten als de verkoper.

OF Verdeling

Er bestaat geen vergunning voor de verdeling van het perceel waar het verkochte goed deel van uitmaakt. Voor de kennisgeving van de verdeling verklaren de koper en de verkoper dat de bestemming die ze voor het verkochte goed voor ogen hebben is: # (bouwgrond, uitbreiding van de tuin, enz.)



Opschortende voorwaarde

#De verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de gemeente of de gemachtigde ambtenaar geen negatief of voorwaardelijk advies geeft. Het advies moet aan de notaris bezorgd worden voor de ondertekening van de notariële verkoopakte. Enkel de partij die de gevolgen ondervindt van het negatief of voorwaardelijk advies kan de opschortende voorwaarde invoeren, omdat die enkel in zijn belang bestaat.

30. Overstromingsgebied

OF De verkoper verklaart dat het verkochte goed zich bevindt in een gebied met:

- #een klein overstromingsrisico;
- #een gemiddeld overstromingsrisico;
- #een hoog overstromingsrisico.

OF De verkoper verklaart dat het verkochte goed zich niet in overstromingsgevoelig gebied bevindt.

Meer informatie: [cartografie van Leefmilieu Brussel](#)

31. Onteigening – Monumenten/Landschappen – Rooilijn – Inneming

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed:

- geen maatregelen bestaan om het goed te [onteigenen](#);
- geen inschrijving bestaat op een bewaarlijst van het onroerend erfgoed of beschermd is en geen procedure loopt tot inschrijving of bescherming;
Meer informatie: [Erfgoed Brussel](#)
- geen [rooilijnplan](#) bestaat;
- geen [ondergrondse of bovengrondse inneming](#) voor een overheid of een derde bestaat.
Meer informatie: [KLIM](#)

32. Verlaten, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen

OF De verkoper garandeert dat de gemeente hem niet op de hoogte heeft gebracht dat het verkochte goed geheel of gedeeltelijk verlaten, onbewoond of onafgewerkt zou zijn.

OF Als er op het verkochte goed een jaarlijkse belasting voor verlaten, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen moet betaald worden

De verkoper verklaart dat hij de koper heeft verwittigd dat op het verkochte goed een jaarlijkse belasting voor verlaten, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen betaald moet worden. Hij geeft de opdracht aan de notaris om de gemeente officieel op de hoogte te brengen van de overdracht van het goed binnen de 30 dagen na het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

33. Brusselse huisvestingscode

#Enkel voor wooneenheden

De koper en de verkoper worden gewezen op de [Brusselse huisvestingscode](#), die:

- veiligheidsnormen;
- gezondheidsnormen;
- en uitrustingsnormen;

oplegt voor alle woningen die verhuurd worden.

De verkoper verklaart dat:

- het verkochte goed **#is** uitgerust/**#niet** is uitgerust met een **rookmelder** in de evacuatiezones van de woning;
- er voor het verkochte goed **#een verhuurverbod**/**#geen verhuurverbod** bestaat of een boete voor niet-naleving van de normen rond veiligheid, gezondheid en uitrusting;
- het verkochte goed **#een conformiteitscontroleattest**/**#geen conformiteitscontroleattest** heeft, afgeleverd door de Gewestelijke Inspectiedienst, G.I.D.;
- er voor het verkochte goed **#een proces-verbaal**/**#geen proces-verbaal** bestaat van vaststelling van **leegstand**.

#Als er een proces-verbaal bestaat: De koper wordt gewezen op de gevolgen van het proces-verbaal, meer bepaald dat het goed onbeschikbaar is.

34. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen wettelijk [voorkooprecht](#) en geen wettelijk [voorkeurrecht](#) bestaat.

#Uitgezonderd: #(eventuele voorkoopprijzen/voorkeurrechten).



[Opschortende voorwaarde](#)

35. De verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat het [voorkooprecht](#)/het [voorkeurrecht](#) niet wordt uitgeoefend. Milieuvergunning en bodembeheer

35.1. [Milieuvergunning](#)

De verkoper verklaart dat:

- voor zover hij weet er geen milieuvergunning voor het verkochte goed is afgeleverd;

- en er geen activiteiten worden of werden uitgevoerd in/op het verkochte goed die op de lijst staan van activiteiten waarvoor een milieuvergunning nodig is.

35.2. Bodembeheer

De koper en de verkoper verklaren dat ze weten dat de verkoper verplicht is om vóór de verkoop aan de koper een bodemattest te bezorgen. Dat bodemattest moet zijn afgeleverd door de dienst Leefmilieu Brussel.



Het verplichte bodemattest en de sancties zijn bepaald in de [Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems](#) (= de Ordonnantie).

Ze zijn ook op de hoogte van de sancties die voorzien zijn in de Ordonnantie als ze de verplichtingen niet naleven.

OF Geen mede-eigendom

De koper kent de inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd door de dienst Leefmilieu Brussel op # en het volgende vermeldt: #

***OF Categorie 1-2-3 of niet opgenomen in de inventaris**

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft ontvangen.

***OF Categorie 0 of gecombineerd met 0**

Wanneer de bodem in de inventaris van de bodemtoestand is opgenomen onder de categorie 0 of gecombineerd met de categorie 0, dan betekent dat dat de grond mogelijk verontreinigd is.

De verkoper heeft op zijn kosten een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren door de firma # op # die het volgende besluit: #

De gelijkvormigheidsverklaring die werd afgeleverd door de dienst Leefmilieu Brussel op # besluit als volgt: #

OF De verkoper zorgt voor de behandeling van de verontreiniging

De verkoper verbindt zich ertoe om de verontreiniging te behandelen binnen een termijn van # .

Dat werd goedgekeurd door de dienst Leefmilieu Brussel in hun brief van #.

#Er wordt een waarborg van # EUR betaald ten voordele van de koper zoals voorzien door de Ordonnantie. Die waarborg die bij # gevestigd is, mag enkel en alleen gebruikt worden om de maatregelen te betalen om de verontreiniging te behandelen. Het geld wordt geleidelijk aan vrijgegeven wanneer de dienst Leefmilieu Brussel gunstig adviseert.

De koper bevestigt dat hij een kopie van de vermelde documenten ontvangen heeft.

OF De koper zorgt voor de behandeling van de verontreiniging

De partijen komen overeen dat alleen de koper moet zorgen voor de behandeling van de verontreiniging. Hij verbindt zich ertoe om de verontreiniging te behandelen binnen een termijn van #.

Dat werd goedgekeurd door Leefmilieu Brussel in hun brief van #.

#Er wordt een waarborg van # EUR betaald ten voordele van de koper.

De koper heeft zowel de dienst Leefmilieu Brussel als de persoon die op dit moment verantwoordelijk is voor de behandeling van de verontreiniging laten weten op # dat hij de verplichting wil overnemen.

OF Automatische vrijstelling omdat een nieuw verkennend bodemonderzoek werd uitgevoerd minder dan een jaar geleden, goedgekeurd door de dienst Leefmilieu Brussel.

Minder dan een jaar geleden verklaarde de dienst Leefmilieu Brussel:

- #een verkennend bodemonderzoek gelijkvormig;
- #een risico-onderzoek gelijkvormig dat verklaarde dat er geen risico's zijn;
- #een eindbeoordeling gelijkvormig die de grond in zijn geheel dekt;

Daarom wordt de verkoper vrijgesteld van een nieuw verkennend bodemonderzoek.

De verkoper verklaart dat voor zover hij weet:

- er zich intussen geen incident heeft voorgedaan dat de bodem zou kunnen verontreinigen;
- de kwetsbaarheidszone intussen niet veranderd is waardoor de interventienormen strikter zouden worden.

***OF Categorie 4A, 4B of 4C**

Wanneer de bodem in de inventaris van de bodemtoestand is opgenomen onder de categorie #4A, #4B, #4C, dan betekent dat dat de verkoper is vrijgesteld van een nieuw verkennend bodemonderzoek. De verkoper heeft toepassing gemaakt van de Ordonnantie.

Hij heeft zijn verzoek om vrijstelling meer dan 30 dagen geleden aan de dienst Leefmilieu Brussel bezorgd. Op #(datum) heeft de dienst Leefmilieu Brussel de ontvangst aan de verkoper bevestigd (15 dagen na het verzoek).

De koper bevestigt dat hij een kopie van de vermelde documenten ontvangen heeft.

OF Mede-eigendom

De koper kent de inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd door de dienst Leefmilieu Brussel op # en het volgende vermeldt: #

***OF Categorie 1-2-3 of niet opgenomen in de inventaris**

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft ontvangen.

***OF Categorie 0 of gecombineerd met 0**

De notaris heeft van de dienst Leefmilieu Brussel een vrijstelling gekregen om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren, voor zover het vermoeden van verontreiniging niet uitsluitend gaat over de verkochte privatieve kavel. De notaris krijgt die vrijstelling op basis van de Ordonnantie.

De koper bevestigt dat hij een kopie van de vermelde documenten ontvangen heeft en ze gelezen heeft.

***OF Categorie 4A, 4B of 4C**

Wanneer de bodem in de inventaris van de bodemtoestand is opgenomen onder de categorie #4A, #4B, #4C, dan betekent dat dat de verkoper is vrijgesteld van een nieuw verkennend bodemonderzoek. De verkoper krijgt die vrijstelling op basis van de Ordonnantie.

Hij heeft zijn verzoek om vrijstelling meer dan 30 dagen geleden aan de dienst Leefmilieu Brussel bezorgd. Op #(datum) heeft de dienst Leefmilieu Brussel de ontvangst aan de verkoper bevestigd (15 dagen na het verzoek).

De koper bevestigt dat hij een kopie van de vermelde documenten ontvangen heeft.

De verkoper verklaart dat hij #extra informatie heeft/#geen over extra informatie heeft die de inhoud van het bodemattest zou kunnen veranderen. #Die informatie is: #.

36.Premies

OF de verkoper heeft geen premie ontvangen voor renovatiewerken van meer dan € 30.000,00

De koper werd geïnformeerd dat er verschillende gewestelijke of gemeentelijke premies bestaan. Meer info is terug te vinden op de website [RENOLUTION](#)

De verkoper bevestigt dat hij de afgelopen 5 jaar geen gewestelijke premie voor renovatiewerken heeft ontvangen voor een bedrag van meer dan € 30.000,00.

De periode van vijf jaar wordt berekend vanaf de datum van mededeling van de beslissing tot toekenning van de premie.

OF de verkoper heeft een premie ontvangen voor renovatiewerken van meer dan € 30.000,00

De koper werd geïnformeerd dat er verschillende gewestelijke of gemeentelijke premies bestaan. Meer info is terug te vinden op de website [RENOLUTION](#)

De verkoper verklaart:

- dat hij in de afgelopen 5 jaar een gewestelijke premie voor renovatiewerken heeft ontvangen voor een bedrag van meer dan € 30.000,00 (de periode van vijf jaar wordt berekend vanaf de datum van mededeling van de beslissing tot toekenning van de premie).
- dat hij is geïnformeerd over zijn verplichting om de premie aan het Fonds voor Stedenbouw en Grondbeheer terug te betalen.

Belastingen op deze verkoop

37. Registratiebelasting en BTW

OF De registratiebelasting is van toepassing.

De partijen verklaren dat de verkoop volledig valt onder de registratiebelasting.

OF De BTW-regels zijn van toepassing.

De partijen verklaren dat de verkoop valt onder de BTW-regels, als de wettelijke voorwaarden vervuld zijn. Er moet BTW betaald worden op de [constructiewaarde](#) en op de [grondwaarde](#).

OF Zowel de registratiebelasting als de BTW-regels zijn van toepassing.

De partijen verklaren dat de verkoop deels onder de registratiebelasting valt en deels onder de BTW-regelgeving, als de wettelijke voorwaarden vervuld zijn:

- op de [constructiewaarde](#) moet BTW betaald worden;
- op de [grondwaarde](#) moet registratiebelasting betaald worden.

37.1. Meerwaardebelasting

De verkoper en de koper zijn op de hoogte gebracht:

- van de situaties waarin een belasting op de gerealiseerde meerwaarde moet betaald worden bij een verkoop;
- van de eventuele sancties als de regels daarrond niet worden nageleefd.

37.2. Teruggave registratiebelasting voor de verkoper

De verkoper bevestigt dat hij weet dat hij een deel van de betaalde registratiebelasting aan de overheid kan terugvragen, als de notariële verkoopakte getekend wordt binnen de 2 jaar nadat hij het verkochte goed gekocht heeft.

37.3. Abattement

De koper verklaart dat hij de voorwaarden kent om een gedeeltelijke vrijstelling van de registratiebelasting (abattement) te krijgen. **Hij vult het schema in bijlage in.**

Verzekering voor accidenteel overlijden van de koper

38. Overlijden van de koper

OF De overeenkomst wordt ondertekend op het notaris kantoor

De koper erkent dat de notaris die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en die zijn stempel draagt, hem op de hoogte heeft gebracht van de ongevallenverzekering die diezelfde notaris onderschreven heeft bij CV Verzekeringen van het Notariaat en waarvan de hoofdkenmerken hierna weergegeven worden:

- de verzekering is **kosteloos** voor de koper;
- verzekerd risico: **overlijden door ongeval**;
- verzekerde personen: koper **natuurlijke persoon**;
- schadegeval: het overlijden door ongeval van één of meerdere koper(s);
- bedrag van de waarborg: het aandeel van de overleden koper(s) in de koopprijs, verminderd met de sommen die reeds betaald werden vóór het overlijden, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht doch met uitsluiting van eventuele bijkomende rechten en boeten en eventuele conventionele of moratoire intresten, met een absoluut maximum van 250.000,00 EUR per schadegeval;
- **algemene beperking: 250.000,00 EUR** per gebeurtenis die aanleiding geeft tot de waarborg, ongeacht het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en ongeacht het aantal kopers;
- duur van de waarborg: vanaf het ondertekenen van de koop-verkoopovereenkomst tot aan het ondertekenen van de authentieke akte, gedurende **een periode van maximum vier maanden** na de ondertekening van onderhavige overeenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde die daarin werden opgenomen. De periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden is beperkt tot **maximum zes maanden** na de ondertekening van de overeenkomst;
- de koop-verkoopovereenkomst dient **gedateerd** te zijn. De **niet-elektronische overeenkomst** dient door de kopers te zijn ondertekend in de aanwezigheid van de notaris of van één van zijn/haar medewerkers. De elektronische overeenkomst dient door de kopers ondertekend te worden nadat de te ondertekenen overeenkomst besproken werd met de notaris of één van zijn/haar medewerkers.

De algemene voorwaarden en het IPID aangaande deze ongevallenverzekering zijn beschikbaar bij de notaris die onderhavige overeenkomst opgesteld heeft.

#Clause bijkomend op te nemen in de elektronische koop-verkoopovereenkomst

De koper verklaart dat:

- onderhavige overeenkomst overeenkomt met de (mondelinge en / of schriftelijke) besprekingen die zij gevoerd hebben met de notaris en/ of diens medewerker(ster);
- hij alle voorafgaandelijke vragen heeft kunnen stellen aan gezegde notaris en/of diens medewerker;
- hij/zij op hun beurt alle vragen aan hen gesteld te goede trouw hebben beantwoord.

De algemene voorwaarden en het IPID aangaande deze ongevallenverzekering zijn beschikbaar bij de notaris die onderhavige overeenkomst opgesteld heeft. Zij kunnen eveneens bekomen worden bij CV Verzekeringen van het Notariaat (Bergstraat 34, 1000 Brussel, e-mail: info@anvzn.com).

OF De overeenkomst wordt ondertekend op het vastgoedkantoor

Er geldt alleen een verzekering voor het accidenteel overlijden van de koper als die werd afgesloten bij **Marsh** én als de premie ervoor betaald werd. De verzekeringsmaatschappij geeft een uniek toetredingsnummer.

De koper en verkoper bevestigen dat de vastgoedmakelaar hen geïnformeerd heeft over de ongevallenverzekering die FEDERIA afsloot. Het gaat om de vastgoedmakelaar die deze overeenkomst heeft opgesteld en erin vermeld staat.

De belangrijkste kenmerken van de verzekering zijn:

- De verzekering is **gratis** voor de koper;
- Het verzekerd risico is het accidenteel overlijden van de **koper**;
- De verzekerde personen zijn de kopers die **natuurlijke personen** zijn (geen rechtspersonen);
- Het verzekerd kapitaal is **het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs** (de verkoopprijs min de waarborg die moet betaald worden).
De verzekering dekt maximum 90% van de verkoopprijs, plus de kosten, rechten en erelonen.
- Er geldt een **algemene beperking van 250.000 EUR**. Het maakt geen verschil hoeveel overeenkomsten of hoeveel kopers er zijn.
- De dekking van de verzekering geldt tijdens de periode tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de ondertekening van de notariële verkoopakte. Die periode is **maximum 123 dagen** nadat deze overeenkomst ondertekend werd of nadat de opschortende voorwaarden vervuld zijn.
Als de koper overlijdt binnen die 4 maanden, dan moet de notariële verkoopakte binnen de 4 maanden na het overlijden ondertekend worden door de erfgenamen. Die termijn wordt 6 maanden als er door het accidenteel overlijden van een koper, minderjarige kinderen koper worden.
- De verzekering geldt enkel als de volgende 6 voorwaarden vervuld zijn:
 1. De verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn met hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen.
 2. De verkoopovereenkomst moet door de verkoper(s) en koper(s) gedateerd en ondertekend zijn.
 3. In de verkoopovereenkomst moet de verplichting staan om een waarborg van minstens 2.500 EUR te betalen. De koper moet die betalen binnen de 10 werkdagen na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst.
 4. In de verkoopovereenkomst moet het toetredingsnummer van de verzekering dat de vastgoedmakelaar kreeg vermeld staan (ticket).
 5. Als beroep wordt gedaan op de verzekering, dan moeten de originele documenten worden voorgelegd aan de verzekeraar.

6. Het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt zijn. Een ongeval is een plotse en ongewilde gebeurtenis die losstaat van het lichaam van de verzekerde persoon.

De algemene voorwaarden zijn op vraag te verkrijgen bij MARSH (ipi@marsh.be).

Handtekeningen

De verkoper en de koper zijn verplicht om hun verbintenissen te goeder trouw na te komen.

Opgemaakt in # originele exemplaren te # op kantoor van #

Op #

De verkoper en de koper hebben elk hun exemplaar ontvangen. Een bijkomend exemplaar is voor de notaris van de verkoper, het andere voor de notaris van de koper.

Handtekening verkoper(s)

Handtekening koper(s)



Bijlage: Gedeeltelijke vrijstelling van de registratiebelasting – Abattement (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

Zijn jullie natuurlijke personen en kopen jullie het goed in volle eigendom?

JA

Neen: geen abattement

Is het verkochte goed een woning of een grond waarop jullie een woning willen bouwen?

JA

Neen: geen abattement

Zijn de prijs + de lasten van de woning lager of gelijk aan € 500.000?
Zijn de prijs + de lasten van de grond lager of gelijk aan € 250.000?

JA

Neen: geen abattement

Is iemand van jullie al de enige eigenaar van een woning (in België of het buitenland)*?

NEEN

Ja: geen abattement

Zijn jullie samen al eigenaar van een volledige woning (in België of het buitenland)*?

NEEN

Ja: geen abattement

Zijn jullie allemaal van plan om de gekochte woning als jullie hoofdverblijfplaats te gebruiken: - binnen 2 jaar na registratie van de notariële verkoopakte; - binnen 3 jaar na registratie van de notariële verkoopakte bij een grond, een woning in oprichting of een woning op plan?

JA

Neen: geen abattement

Zijn jullie allemaal van plan om er minstens 5 jaar ononderbroken jullie verblijfplaats te houden**?



JA: abattement is mogelijk

Neen: geen abattement

Opgelet: als u gebruik wil maken van de gedeeltelijke vrijstelling, dan moet u afzien van de gewestelijke belastingverminderingen wanneer u uw belastingaangifte invult voor het jaar waarin de verkoopakte geregistreerd werd. → Contacteer uw notaris.

* Als u de woning opnieuw verkoopt binnen de 2 jaar de aankoop van de woning of de grond, dan kan u een gedeeltelijke vrijstelling van de registratiebelasting krijgen door een teruggave. → Contacteer uw notaris.

** De termijn begint te lopen vanaf de datum van de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Opgesteld te op
Handtekening(en)