

# KOOP - VERKOOPOVEREENKOMST - BOUWGROND VOOR HET OPRICHTEN VAN EEN WOONHUIS

## ONDERGETEKENDEN:

A. "De verkoper": (naam, voornamen, beroep, adres, B.T.W.-nummer)

.....  
.....  
.....

B. "De koper": (naam, voornamen, beroep, adres, B.T.W.-nummer)

.....  
.....  
.....

## Hebben de volgende overeenkomst gesloten:

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt, het hierna beschreven goed:

Gemeente: .....

Een perceel bouwgrond gelegen aan ..... straat.

Het verkochte goed blijkt gekadastreerd te zijn sectie ..... nummer. ....

..... en heeft een oppervlakte

- volgens kadaster, van ..... - volgens  
eigendomstittel, van .....

- volgens opmeting, van .....

- volgens verkavelingsontwerp, van ongeveer .....

Het betreft lot nr ..... van hiernavermelde verkaveling.

Indien het goed geen voorwerp heeft uitgemaakt van een opmeting vóór de ondertekening van de authentieke akte is de hier opgegeven oppervlakte van aanwijzende aard, zodat elk verschil, in méér of min, al overtrof dit één/twintigste, in het voor- of nadeel blijft van de koper en geen aanleiding kan geven tot wijziging van de prijs.

## VERKOOPSVOORWAARDEN

### 1. Eigendomsoverdracht

De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder het enige voorbehoud van de hierna genoemde opschortende voorwaarde(n). De koper zal evenwel slechts de eigendom van het goed verkrijgen door het ondertekenen van de authentieke verkoopakte.

### 2. Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast.

De verkoop wordt echter gesloten onder de opschortende voorwaarde dat, ingeval de prijs betaald in handen van de notaris onvoldoende zou zijn om op de dag van het verlijden van de authentieke akte de hypothecaire schuldeisers of beslagleggers te voldoen, deze hun toestemming verlenen tot doorhaling van hun inschrijvingen of overschrijvingen. Alleen de koper zal de niet-verwezenlijking van deze voorwaarde kunnen inroepen.

### 3. Lasten en erfdiensbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle lasten en erfdiensbaarheden die bestaan in het voordeel of ten laste van het goed. In dit verband:

(hetzij) (1) verklaart de verkoper dat er bij zijn weten geen bestaan en dat ook zijn eigendomstittel geen bijzondere erfdiensbaarheden noch voorwaarden vermeldt waardoor de waarde of het genot van het goed zou kunnen worden beïnvloed.

(hetzij) (1) erkent de koper dat hij een kopie van de eigendomstittel heeft ontvangen en dat hij in de plaats wordt gesteld van de verkoper in alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien.

De verkoper verklaart dat hij zelf geen enkele erfdiensbaarheid heeft toegestaan.

### 4. Staat

Het goed wordt verkocht onder de gewone waarborgen. Het wordt geleverd in de staat waarin het zich thans bevindt.

(hetzij) (1) In geval van verborgen gebreken of ongeschiktheid van de grond of van de ondergrond beschikt de koper over een verhaalbaarheid.

(hetzij) (1) In geval van verborgen gebreken of ongeschiktheid van de grond of van de ondergrond kan de koper tegen de verkoper geen enkel verhaal uitoefenen.

### 5. Genot

De verkoper verklaart dat het goed niet verpacht is noch in gebruik gegeven. De koper zal het genot door het vrij gebruik hebben van het verkochte goed vanaf de dag van de ondertekening van de authentieke akte.

(1) de paragraaf schrappen die niet van toepassing is; zonder schrapping is de eerste paragraaf van toepassing

## 6. Belastingen

Vanaf datum van ingentreding is de koper alle belastingen, lasten en taksen verschuldigd, met uitzondering echter van de nog niet vervallen verhaalbelastingen. De verkoper verbindt er zich toe die vooraf en uiterlijk tegen de dag van de ondertekening van de authentieke akte te betalen.

## 7. Ruimtelijke ordening en stedenbouw:

(hetzij) (1) De koper erkent een kopie te hebben gekregen van de bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/stedenbouwkundig attest nr. 1 (2) uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van ..... op ....., de verkoper verklaart alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze vergunning of dit attest over te dragen aan de koper.

(hetzij) (1) Het verkochte goed maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning afgeleverd werd door het college van Burgemeester en Schepenen van ..... op die op heden niet vervallen is.

Na de toekenning van deze vergunning werd een verkavelingsakte verleden door notaris ..... op .....

(hetzij) (3) De koper verklaart een kopie te hebben gekregen van deze akte, van de eventuele wijzigingsakten en van de bijlagen waaronder een kopie van de verkavelingsvergunning.

(hetzij) (3) De verkoper zal binnen de 15 dagen vanaf heden een kopie van deze akte overmaken aan de koper alsook van de eventuele wijzigingsakten en van de bijlagen waaronder een kopie van de verkavelingsvergunning. De verkoper verklaart bovendien dat deze documenten geen bijzondere bepalingen bevatten met betrekking tot de bestemming van het goed die een nadeel zouden kunnen berokkenen aan de koper.

De verkoper verklaart dat er geen verplichting is om binnen een bepaalde termijn te bouwen.

(hetzij) (1) De verkoop wordt gesloten en aanvaard onder de opschortende voorwaarde dat een stedenbouwkundig attest nr. t wordt afgeleverd waarin bevestigd wordt dat het verkochte goed in aanmerking komt voor het bouwen van een woning. Binnen 1 maand vanaf heden zal de verkoper op zijn kosten dit attest aanvragen.

Indien het attest niet binnen de 6 maanden vanaf heden wordt overgemaakt aan de koper bij aangetekend schrijven wordt de voorwaarde als niet-ervuld beschouwd.

De voorwaarde wordt eveneens als niet-ervuld beschouwd indien uit het attest uitzonderlijke lasten voortvloeien waarvan de koper niet op de hoogte was en die de bouwkosten op abnormale wijze zouden verhogen.

De opschortende voorwaarde wordt bedongen in het voordeel van de koper en hij alleen kan eraan verzaken ; in dat geval is de verkoop voltrokken.

(hetzij) (1) De verkoper verklaart dat hij geen enkele aanvraag heeft ingediend tot het bekomen van een bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest waaruit blijkt dat dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat hij bijgevolg geen verzekering kan geven betreffende de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten, die voor bewoning gebruikt kan worden.

De koper erkent inlichtingen te hebben ingewonnen over de toestand van het goed bij de gemeentelijke administratie en ontslaat de verkoper van het verstrekken van elke bijkomende informatie dienaangaande.

De verkoper verklaart dat het goed bestemd is voor de bouw van een woning en dat deze bestemming doorslaggevend was bij het bepalen van de prijs van huidige overdracht.

De verkoop is bijgevolg gesloten onder de opschortende voorwaarde dat deze bestemming overeenkomt met de inlichtingen op stedenbouwkundig vlak ingewonnen door de instrumenterende notaris ten laatste op het einde van de termijn bepaald voor de ondertekening van de authentieke akte.

Er wordt geen enkele verbintenis aangegaan over de mogelijkheid op het goed dat zich bevindt op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, werken en handelingen uitvoeren zoals vermeld in de Decreten en in de Ordonnanties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Bijgevolg kunnen geen van deze werken of handelingen op het goed uitgevoerd worden indien hiervoor niet eerst een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op de bij deze verkochte grond worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning/bouwvergunning niet is verkregen.

## 8. Overheidsmaatregelen

De verkoper verklaart dat er, voor zover hij weet met betrekking tot het verkochte goed geen procedure tot onteigening loopt of gepland is, noch enige voorlopige of definitieve maatregel is getroffen in het kadervan dewetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht of als landschap; dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat en dat het goed niet het voorwerp is van een ondergrondse inneming.

## 9. Bodemsaneringsdecreet voor het Vlaams Gewest:

Indien het goed gelegen is in het Vlaams Gewest, verklaart de verkoper dat hij veer het sluiten van de overeenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij OVAM en er de inhoud van heeft meegedeeld aan de koper.

De inhoud van dit bodemattest, uitgereikt door OVAM op ..... is de volgende: .....

Partijen bevestigen uitdrukkelijk er persoonlijk geen kennis van te hebben dat op het verkochte goed een inrichting is of was gevestigd en een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het bodemsaneringsdecreet.

(1) de paragraaf *schrapen die* niet van toepassing is. Zonder schrapping is de laatste paragraaf van toepassing.

(2) *schrapen wat* niet past

(3) de paragraaf *schrapen die* niet van toepassing is.

## PRIJS

Deze verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor de prijs van . . . . . frank, te betalen op volgende wijze:

*(hetzij)* (1) De koper overhandigt aan de verkoper als voorschot een bedrag van . . . . . frank, in speciën of bij middel van (een) cheque(s), waarover kwijting onder voorbehoud van inning en dubbel gebruik uitmakend met alle voorgaande kwijtingen.

*(hetzij)* (1) De koper overhandigt aan de verkoper als waarborg voor de stipte uitvoering van zijn verplichtingen een cheque ten belope van . . . . . frank op naam van de notaris van de verkoper. De notaris die deze gelden in bewaring krijgt, plaatst ze op een bijzondere rekening die hij opent op naam van de koper tot bij de ondertekening van de authentieke akte. Op dat ogenblik vormen deze gelden een voorschot op de prijs en dit tot beloop van het bedrag van de waarborg, los van de intresten die de verkoper toekomen.

Het saldo dient te worden betaald bij het verlijden van de notariële akte, door middel van een cheque gewaarborgd of uitgeschreven door een bankinstelling.

## KOSTEN

De kosten en ereloon van de notariële akte, evenals de verschuldigde registratierechten vallen ten laste van de koper. De kosten voor opmeting, verricht op verzoek van de koper, vallen eveneens ten zijne laste.

Ingeval van verkoop door de verkavelaar zijn het aandeel in de kosten van de verkavelingsakte en -plan en de kosten van het definitief opmetingsplan eveneens ten laste van de koper.

Deze bedragen . . . . . frank.

## NOTARISSEN

Partijen verklaren te weten dat zij vrije keuze van notaris hebben zonder dat dit enige kostenverhoging met zich meebrengt; zij hebben voor het verlijden van de notariële akte aangesteld:

*(hetzij)* eenzelfde notaris, Meester . . . . .  
Notaris te . . . . .

*(hetzij)* voor de verkoper: Meester . . . . .  
Notaris te . . . . .

voor de koper: Meester . . . . .  
Notaris te . . . . .

De partijen zullen voor de notaris verschijnen om over te gaan tot de ondertekening van de authentieke akte ten laatste op . . . . .

## SANCTIES

1. Indien de authentieke akte niet is ondertekend op voormelde datum, kan elke partij binnen twee weken nadat ze de andere partij in gebreke heeft gesteld, per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot

- hetzij de gedwongen uitvoering van de verkoop in rechte vorderen ;

- hetzij de verkoop beschouwen als van rechtswege ontbonden

De partij die in gebreke blijft, moet hoe dan ook als schadevergoeding een bedrag betalen dat forfaitair wordt vastgesteld op 10% van de verkoopprijs. De benadeelde partij kan daarnaast ook nog het bewijs leveren dat zij meer schade heeft geleden. Daarenboven is de partij die in gebreke blijft steeds verplicht aan de wederpartij alle kosten te vergoeden.

2. Indien de prijs of het saldo daarvan door toedoen van de koper op een latere datum dan de hierboven bepaalde uiterste datum voor het verlijden van de akte wordt betaald, brengt de prijs of het saldo daarvan van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest op van . . . . . (2) ten honderd per jaar. Deze intrest wordt berekend vanaf de hierboven bepaalde uiterste datum tot op de datum van volledige betaling.

## ARBITRAGE

Overeenkomstig artikel 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek wordt elk geschil over de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van deze overeenkomst beslecht door arbitrage, zonder mogelijkheid van hoger beroep.

Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de keuze van een scheidsrechter, wordt deze op verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het arrondissement waar het goed gelegen is. Toch kan elke partij arbitrage weigeren, op volgende wijze:

- door de wederpartij rechtstreeks te dagvaarden voor de gewone rechter;

- door arbitrage te weigeren, binnen de vijftien kalenderdagen, na ontvangst van een aangetekend schrijven van de wederpartij die mededeelt beroep te willen doen op een scheidsrechter.

## FACULTATIEF: TOEKENNING VAN EEN HYPOTHECAIR KREDIET

Onderhavige verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat aan de koper een hypothecair krediet wordt toegestaan waarvan het bedrag niet hoger mag zijn dan . . . . . % van de verkoopprijs (3), tegen de normale marktvoorwaarden voor een minimum duur van 5 jaar en zonder dat een bijkomende waarborg wordt geëist. Deze opschortende voorwaarde moet verwezenlijkt zijn binnen een termijn van . . . . . maanden (4) na de ondertekening van onderhavige overeenkomst. Indien het hypothecair krediet binnen deze termijn wordt toegestaan, is de verkoop gesloten.

(1) *de paragraaf schrappen die niet van toepassing is; zonder schrapping is de eerste paragraaf van toepassing.*

(2) *indien het bedrag niet ingevuld werd, wordt de wettelijke intrest aangerekend, te vermeerderen met 2%.*

(3) *behoudens opgave van een ander bedrag, bedraagt het 100 % van de verkoopprijs.*

(4) *wordt de overeengekomen termijn niet opgegeven, dan bedraagt hij automatisch 2 maanden.*

Niettemin moet de koper de verkoper hiervan op de hoogte brengen met een aangetekend schrijven, dat ten laatste verstuurd wordt vóór het verstrijken van voormelde termijn. Zoniet heeft de verkoper recht op schadevergoeding indien hij schade kan aantonen. Indien het hypothecair krediet niet verkregen werd binnen deze termijn, wordt de opschortende voorwaarde als niet verwezenlijkt beschouwd en is de verkoop onbestaande.

De koper moet de verkoper hiervan verwittigen met een aangetekend schrijven.

Ingeval de koper het aangevraagde krediet niet verkreeg, wordt het bedrag dat werd betaald als waarborg of voorschot aan de koper terugbetaald, nadat een vergoeding in mindering is gebracht voor de tijdelijke onbeschikbaarheid van het goed.

Deze vergoeding bedraagt:

- een half pro duizend van de bedongen prijs, per volledige dag tussen de datum van onderhavige overeenkomst en de datum waarop de aangetekende brief werd verstuurd-binnen de termijn overeengekomen voor het verkrijgen van het krediet;
- één pro duizend van de bedongen prijs, per volledige dag tussen de vervalddag van de termijn overeengekomen voor het verkrijgen van het krediet en het versturen van de aangetekende brief die de verkoper op de hoogte brengt van het niet-verkrijgen van het krediet.

Indien de koper het bewijs niet levert van de weigering van het krediet of niet bewijst dat hij tijdig het nodige heeft ondernomen om een krediet te verkrijgen, dan heeft de verkoper, bij uitsluiting van elke andere schadevergoeding, recht op een forfaitaire schadevergoeding van 10 % van de verkoopprijs op voorwaarde dat de verkoper de koper heeft aangemaand de bewijzen te leveren en de koper hieraan geen gevolg heeft gegeven binnen de 15 dagen na de aanmaning.

De koper kan eveneens verzaken aan huidige opschortende voorwaarde. Die verzaking is tegenstelbaar aan de verkoper op voorwaarde dat de koper hem hiervan op de hoogte bracht met een aangetekend schrijven verstuurd ten laatste op de vervaldatum voorzien voor de verwezenlijking van de voorwaarde.

## BIJZONDERE VOORWAARDEN

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst kiezen de partijen woonplaats in hun bovengenoemde adres en indien ze niet in België verblijven op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

## BEMIDDELING

Onderhavige verkoop is gesloten door bemiddeling van .....

Opgemaakt te ..... op .....

In zoveel exemplaren als partijen. Elke partij verklaart hierbij een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor ondertekening

De verkoper

De koper

(Gelieve elke bladzijde en elke eventuele schrapping te paraferen)

# KOOP - VERKOOPOVEREENKOMST - BOUWGROND VOOR HET OPRICHTEN VAN EEN WOONHUIS TOELICHTING

## WAARSCHUWING

Deze koop-verkoopovereenkomst is reeds een contract : zodra u de overeenkomst heeft ondertekend bent u er onherroepelijk door gebonden. Besteed dan ook bijzondere aandacht aan de gevolgen van elk beding. Neem de toelichting volledig door en vul de blanco's zo nauwkeurig mogelijk in. Wanneer er meerdere keuzemogelijkheden zijn, vergeet dan niet te schrappen wat overbodig is. De koop-verkoopovereenkomst en de toelichting werden opgesteld door specialisten, die er grote zorg aan besteed hebben. Het is echter onmogelijk alle eventuele moeilijkheden te voorzien en bovendien is de toelichting bondig en onvolledig. Raadpleeg in uw eigen belang een specialist.

**Opgelet:** alle exemplaren moeten afzonderlijk maar op dezelfde wijze ingevuld worden.

## 1. VERKOPER EN KOPER

Opdat de overeenkomst geldig en onbetwistbaar zou zijn moeten alle vereiste handtekeningen erop voorkomen. Enkele gangbare voorbeelden:

### wat de verkoper betreft:

- Indien de verkoper gehuwd is moeten beide echtgenoten de overeenkomst ondertekenen, tenzij de grond een eigen goed is van de verkoper.
- Indien de grond in onverdeeldheid is moeten alle mede-eigenaars ondertekenen.
- Indien het onroerend goed in vruchtgebruik is gegeven, moeten vruchtgebruiker en naakte eigenaar ondertekenen.
- De verkoper(s) kan (kunnen) een lasthebber de opdracht gegeven hebben om de grond te verkopen. De lasthebber is bijvoorbeeld een vastgoedmakelaar of één van de mede-eigenaars indien er meerdere zijn. In dergelijk geval moet de lasthebber kunnen aantonen dat hij gemachtigd was te verkopen, m.a.w. dat hij de verkoper(s) daadwerkelijk kon verbinden en niet slechts over de verkoop mocht onderhandelen, m.a.w. een koper moest trachten te vinden. Indien er geen sprake was van een lastgeving is de verkoper niet gebonden maar omdat de tussenpersoon zijn bevoegdheden heeft overschreden kan deze laatste persoonlijk aansprakelijk worden gesteld.

### wat de koper betreft:

Indien de koper gehuwd is moeten beide echtgenoten de overeenkomst ondertekenen, tenzij indien de koper gehuwd is onder het stelsel van scheiding van goederen en hij het goed voor zichzelf aankoopt.

## 2. OPPERVLAKTE

De kadastrale gegevens zijn niet volledig betrouwbaar en zijn slechts aanwijzingen. De grondoppervlakte wordt niet gewaarborgd door de verkoper. Vandaar het belang voor de koper dat het onroerend goed zorgvuldig en nauwkeurig wordt beschreven. Dit geldt in ieder geval indien de grenzen van de grond onduidelijk zijn (geen afsluiting, niet-zichtbare afpaling) om al te onaangename verrassingen te vermijden.

## 3. VERKOOP 'VOOR VRIJ EN ONBELAST'

Deze vermelding betekent geenszins dat erop het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst geen hypothecaire of andere last rust op het onroerend goed maar betekent dat de notaris een bedrag zal weerhouden dat volstaat om de eventuele schuldeisers te betalen en het goed aldus vrij te maken.

Het bedrag moet evenwel toereikend zijn : om deze reden wordt de verkoop gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de prijs, die nog moet worden betaald door de koper, volstaat om de hypothecaire schuldeisers of beslagleggers te voldoen.

Indien de prijs onvoldoende is, is er geen verkoop aangezien de voorwaarde niet verwezenlijkt werd. De koper kan er echter wel voor kiezen zelf de schuldeisers te betalen.

## 4. ERFDIENSTBAARHEID

Een erfdiensbaaheid is een last die het onroerend goed bezwaart en een ander goed tot voordeel strekt. Een voorbeeld: de erfdiensbaaheid van overgang.

Het verkochte goed kan zowel belast zijn met een erfdiensbaaheid als erdoor begunstigd worden. Naargelang het geval zal de koper de erfdiensbaaheid moeten dulden of zal hij er zelf voordeel uit halen.

Om na te gaan of er een erfdiensbaaheid is kunnen de partijen de eigendomstitel van de verkoper raadplegen. De aktes vermelden echter niet alle erfdiensbaaheiten; daarom moet de verkoper de door hem gekende erfdiensbaaheiten nauwkeurig vermelden onder de paragraaf "Bijzondere voorwaarden".

## 5. STAAT VAN HET GOED - VERBORGEN GEBREKEN

Wettelijk is de verkoper ten aanzien van de koper niet verplicht de zichtbare gebreken te waarborgen (dit noemt men over het algemeen "de staat van het goed").

De wet bepaalt ook dat de verkoper de verborgen gebreken van de grond wel moet waarborgen, ongeacht of hij ze kende of niet. Bijvoorbeeld het gaat om grond die niet geschikt is als bouwgrond of die abnormaal dure funderingen vereist.

Dat zal het geval zijn indien men het tweede gedeelte, dus na de tweede "hetzij", schrapt.

Maar koper en verkoper kunnen ook overeenkomen dat de verkoper verkoopt zonder enige waarborg te verlenen. In dat geval is het het eerste gedeelte, na de eerste "hetzij", dat moet geschrapt worden. Dit beding stelt de verkoper gerust maar is bijgevolg gevaarlijk voor de koper aangezien deze hierdoor verzaakt aan een vordering die de wet hem toekent.

Een voorzichtige koper kan in dergelijk geval best inlichtingen inwinnen over de vroegere bestemming van het onroerend goed en/of het laten onderzoeken door een specialist, zoals bijvoorbeeld een architect.

Vermeldenswaard is dat een verkoper nooit zal kunnen inroepen dat hij de verborgen gebreken niet had gewaarborgd indien blijkt dat hij ze kerfde. De koper moet dan trachten dit te bewijzen. Dit principe geldt zelfs indien het gedeelte na de eerste "hetzij" werd geschrapt.

De verkoper kan uiteraard de verborgen gebreken die hij kent, vermelden onder de paragraaf "Bijzondere voorwaarden" dan worden ze aanvaard door een voldoende ingelichte koper.

## 6. GENOT VAN HET VERKOCHTE GOED

Met het genot van een onroerend goed wordt bedoeld dat het materieel ter beschikking staat van de koper of dat hij, indien het verhuurd wordt, er de huurgelden uit mag innen.

Gewoonlijk verkrijgt de koper het genot van het onroerend goed pas na betaling van de volledige koopprijs, die plaatsvindt op het ogenblik van de ondertekening van de notariële akte.

Het is mogelijk overeen te komen dat de koper voor deze datum de grond in bezit neemt of integendeel dat de verkoper langer in het bezit zal blijven maar dit gaat wel gepaard met een aantal risico's. In beide gevallen kan hier een vergoeding aan gekoppeld worden.

## 7. VRIJ VAN GEBRUIK

Deze verkoopovereenkomst is niet geschikt voor gronden waarop een pacht rust, zelfs indien het om bouwgrond gaat. In dergelijk geval raden wij u aan een specialist te raadplegen vooraleer een document te ondertekenen. De wet beschermt de pachter immers op strikte wijze.

## 8. VERHAALBELASTINGEN

De verhaalbelasting is een belasting verschuldigd door aanpalende eigenaars omwille van bepaalde werken in de buurt waarvoor de eigenaar een gespreide betaling had bekomen. Wanneer een onroerend goed verandert van eigenaar zullen de nog niet vervallen annuïteiten automatisch gevorderd worden van de nieuwe eigenaar. Het is dus niet meer dan logisch dat de verkoper de verhaalbelastingen betaalt en dit ten laatste op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte.

## 9. STEDEBOUWKUNDIGE TOESTAND

In ieder gewest worden wettelijke beperkingen opgelegd aan de mogelijkheid om een gebouw op te trekken of te wijzigen en zelfs om het goed een andere bestemming te geven dan in het plan van aanleg vooropgesteld. Deze wetgevingen bepalen eveneens dat de koper moet worden ingelicht over de stedenbouwkundige toestand en de overeenstemming van het aangekochte goed met de wettelijke regels.

Vanaf 1/10/1996 moet iedere verkoper van een grond gelegen in het Vlaams gewest aan **OVAM** (de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) een bodemattest aanvragen en er de inhoud van meedelen aan de kandidaat-koper. Deze informatie moet in de verkoopovereenkomst opgenomen worden.

Laat u niet afschrikken door deze complexe tekst ; het was enkel de bedoeling alle mogelijke hypothesen te voorzien en een zo groot mogelijke rechtszekerheid na te streven.

## 10. PRIJS

Soms wordt een gedeelte van de prijs "in het zwart" betaald : Hierdoor kan de verkoper enerzijds beschikken over geldsommen die niet gekend zijn door de fiscus en kan de koper anderzijds de aankoopkosten verminderen. Afgezien van elke morele overweging houdt deze praktijk ernstige risico's in

- De fiscus kan ervan uitgaan dat de in de akte vermelde prijs lager is dan de normale waarde en van de koper en de verkoper betaling eisen van bijkomende rechten en administratieve geldboetes. Dit risico wordt uiteraard vergroot indien een gedeelte van de prijs verborgen werd gehouden. Indien de fiscus daarenboven bedrog kan bewijzen zullen aan beide partijen zware sancties worden opgelegd.

- De koper die bij de ondertekening van de koop-verkoopovereenkomst in het zwart heeft betaald, verzwakt zijn rechtspositie. Hoe kan hij immers ooit geldsommen terugkrijgen die niet vermeld werden in de overeenkomst, in de hypothese dat de verkoop om een of andere reden niet kan doorgaan (b.v. faillissement van de verkoper, te hoge hypotheek, mede-eigenaars die de overeenkomst niet hebben ondertekend, enz..)? En zelfs al werd een geheim document opgemaakt, dan zou de koper het slechts in rechte kunnen laten gelden op voorwaarde dat hij zijn eigen bedrog onthult.

## 11. VOORSCHOT OF WAARBORG

Gewoonlijk wordt het voorschot vastgelegd op 10 % van de prijs maar dit is geen verplichting. Ingeval zich moeilijkheden zouden voordoen (faillissement van de verkoper, de verkoper mocht niet alleen ondertekenen, weigering om de akte te laten verlijden, enz...) zal de koper bovendien slechts moeizaam het voorschot terug kunnen krijgen. Daarom stelt de koop-verkoopovereenkomst een alternatieve formule voor van een waarborg die bij de notaris in bewaring wordt gegeven en door hem op een bijzondere rekening wordt geplaatst. Aangezien het om een waarborg gaat valt de geldsom niet meteen in het vermogen van de verkoper maar wordt ze slechts een voorschot op het ogenblik dat de notariële akte wordt ondertekend. Indien de akte niet kon worden verleden door toedoen van de verkoper zal de koper de waarborg zonder moeilijkheden kunnen terugkrijgen. De intresten op de waarborg zullen daarentegen aan de verkoper toekomen aangezien hij er ook zou hebben verkregen ingeval van een gewoon voorschot.

## 12. KEUZE VAN DE NOTARIS

Het is van groot belang reeds in de koop-verkoopovereenkomst klaarheid te scheppen over deze aangelegenheid. Indien elke partij beroep wenst te doen op een eigen notaris (dit brengt geen bijkomende kosten mee) maar één van beide partijen zich de naam van de notaris niet kan herinneren of nog geen keuze heeft gemaakt, kan men als volgt te werk gaan en noteren:

- Voor de verkoper: meester X., notaris te .....
- Voor de koper: later te bepalen.

## 13. UITERSTE DATUM VOOR DE NOTARIËLE AKTE

In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, is er geen wettelijke termijn om de notariële akte te verlijden. Maar er bestaat wel een fiscale termijn van 4 maanden vanaf het akkoord van de partijen om de registratierechten te betalen, hetzij op basis van de koop-verkoopovereenkomst, hetzij op basis van de notariële akte. Vandaar dat vele partijen kiezen voor een termijn van 4 maanden maar niets belet u een kortere termijn te bepalen. Deze termijn mag wel niet te kort zijn, vooral wanneer de koper nog een lening moet verkrijgen. In ieder geval moet men de notaris voldoende tijd laten om de akte voor te bereiden, hetgeen toch minstens enkele weken veronderstelt.

## 14. SANCTIES

Indien de andere partij haar verplichtingen niet nakomt, kunnen zowel de verkoper als de koper de gedwongen uitvoering van de overeenkomst of de ontbinding van rechtswege vragen. In de praktijk zal de verkoper meestal kiezen voor de ontbinding; wanneer de koper zijn verplichtingen niet nakomt is dat immers vaak omdat hij de prijs niet kan betalen. De ontbinding "van rechtswege" betekent dat de rechter geen beoordelingsbevoegdheid heeft: indien aangetoond wordt dat een partij in gebreke is gebleven moet de rechter de ontbinding uitspreken. Anderzijds is het logisch dat de koper nalatighedsintresten zal moeten betalen indien de prijs door zijn toedoen laattijdig werd betaald.

## 15. ARBITRAGE

Ingeval van arbitrage wordt een geschil beslecht door een derde en niet door de gewone rechtbanken; de beslissing van de derde heeft dezelfde waarde als een rechterlijke uitspraak.

Er zijn gevallen waarin het gaat om vrij eenvoudige geschillen. Een voorbeeld: de koper wenst af te zien van de koop omdat hij niet over voldoende geldmiddelen beschikt en beseft dat hij in het ongelijk staat, terwijl de verkoper een schadevergoeding eist. Voor een dergelijk geval is arbitrage een snelle en zekere oplossing voor beide partijen.

In andere gevallen daarentegen, wanneer er werkelijke onenigheid is ontstaan tussen de partijen over de inhoud of de uitvoering van de overeenkomst is arbitrage niet noodzakelijk doeltreffender of goedkoper. Daarom laat de koop-verkoopovereenkomst toe af te zien van arbitrage.

## 16. OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Deze opschortende voorwaarde biedt de kandidaat-koper de mogelijkheid de koop-verkoopovereenkomst te ondertekenen ook al is hij nog niet zeker dat hij een krediet zal bekomen. Hij verbindt zich er immers slechts toe te kopen op voorwaarde dat hij -onder de vermelde voorwaarden- een krediet verkrijgt. Indien hem geen krediet wordt toegestaan moet hij slechts een dagelijkse compensatievergoeding betalen aan de verkoper omdat deze het goed niet heeft kunnen verder verkopen zolang hij niet op de hoogte was van de weigering.

Opgelet: de koper moet de verkoper binnen de opgelegde termijn op de hoogte brengen, ongeacht of hij een krediet kon verkrijgen of niet.

Indien het krediet niet werd verkregen wordt de verkoop als onbestaande beschouwd. Hoe langer de koper wacht om de verkoper in te lichten, hoe strenger hij zal gesanctioneerd worden.

## 17. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Onder deze paragraaf moeten alle afwijkingen worden neergeschreven die de partijen hebben aangebracht aan de voorgedrukte bedingen van de koop-verkoopovereenkomst. Enkele voorbeelden:

- het recht van de koper om bezit te nemen van het goed voordat de notariële akte werd verleden.
  - erfdiensbaarheden of lasten die het onroerend goed bezwaren en niet vermeld worden in de eigendomstitel.
- Ook bepaalde lasten opgelegd aan de verkoper of de koper moeten hier worden opgenomen (b.v. het terrein ontgronden).