

# **Verkoopovereenkomst**

-

# **België**

---

**“Vakantieweb” N.V.**

Vleurgatsesteenweg 184 - B-1000 Brussel

Tel: 03.808.28.28 Fax: 02.655.04.60 [www.vakantieweb.be](http://www.vakantieweb.be) [info@vakantieweb.be](mailto:info@vakantieweb.be)

**Verkoopovereenkomst tussen** (naam/namen, voornaam/voornamen, adres, firmanaam, maatschappelijke zetel)

1. Ondergetekende(n) .....

hierna de verkoper genoemd, hoofdelijk en ondeelbaar verplicht, (*schrappen indien niet van toepassing*) hier vertegenwoordigd door (naam/namen, voornaam/voornamen, adres)

optredend in de hoedanigheid van volmachtdrager overeenkomstig de volmacht in bijlage, enerzijds.

**En** (naam/namen, voornaam/voornamen, adres, firmanaam, maatschappelijke zetel)

2. Ondergetekende(n).....

hierna de koper genoemd, hoofdelijk en ondeelbaar verplicht, (*schrappen indien niet van toepassing*) hier vertegenwoordigd door (naam/namen, voornaam/voornamen, adres)

optredend in de hoedanigheid van volmachtdrager overeenkomstig de volmacht in bijlage, anderzijds.

## 1. Voorwerp van de overeenkomst

Vornoemde verkoper verklaart hierbij onder de waarborgen als naar recht, voor vrij, zuiver en onbelast van eender welke onder meer bevoorrechte of hypothecaire schulden en lasten of belemmeringen in het algemeen, evenals van eender welke inschrijving of overschrijving of voorrechten, het in artikel 2 beschreven goed te verkopen aan voornoemde koper, die aanvaardt. De verkoper verklaart eigenaar te zijn van het genoemde goed en gemachtigd te zijn om erover te beschikken.

## 2. Beschrijving van het verkochte goed

Het verkochte goed is gelegen te .....(volledig adres) en omvat

Het verkochte goed is als volgt gekadaastreerd: wijk ..... nr .....  
voor een oppervlakte van .....

De koper erkent het verkochte goed bezocht te hebben en ontslaat de verkoper van een uitgebreidere beschrijving in deze overeenkomst die de partijen definitief bindt, behoudens het hierin uitdrukkelijk vermelde voorbehoud. De verkoop omvat noch de aan maatschappijen of openbare nutsbedrijven toebehorende meters of leidingen, noch de roerende goederen die zich in het verkochte goed zouden bevinden

**“Vakantieweb” N.V.**

Vleurgatsesteenweg 184 - B-1000 Brussel

Tel: 03.808.28.28 Fax: 02.655.04.60 www.vakantieweb.be info@vakantieweb.be

### 3. Overdracht van eigendom en genot

De eigendomsoverdracht gebeurt slechts bij de ondertekening van de authentieke akte die deze vaststelt. De koper verwerft het genot van het goed vanaf datzelfde ogenblik, behoudens andersluidende bepaling hierna. Indien het goed verhuurd wordt, wordt de koper vanaf dat ogenblik gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

### 4. Taksen, belastingen en diverse lasten

De taksen, belastingen en lasten zijn voor rekening van de koper vanaf het ogenblik van zijn ingenottreding. Het evenredig aandeel pro rata temporis van koper en verkoper wordt vastgelegd.

### 5. Staat en inhoud van het verkochte goed

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal van de koper tegen de verkoper wegens gebreken in de bodem of de ondergrond, zonder enige waarborg van de verkoper aangaande onbekende of verborgen gebreken, en zonder waarborg met betrekking tot de hierboven opgegeven oppervlakte. Het positieve of negatieve verschil, zelfs indien het meer dan een twintigste zou bedragen, komt ten nadele of ten voordele van de koper, zonder wijziging van de prijs.

### 6. Verzekering

De verkoper houdt alle verzekeringspolissen met betrekking tot het verkochte goed aan tot de datum waarop de akte verleden wordt, waarna de koper voor de verzekering van het goed dient in te staan.

### 7. Bewoning (*schrappen wat niet past*)

**Het goed zal, uiterlijk op de datum waarop de authentieke akte verleden wordt, vrij zijn van bewoning. Het verkochte goed wordt bewoond door** (naam/namen, voornaam/voornamen, adres) :

.....  
 .....

op grond van....., waarvan de tekst in bijlage bij deze overeenkomst gevoegd wordt.

### 8. Erfdienstbaarheden

De koper wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper voor wat de eventuele mandeligheden naar de buureigendommen betreft. Het goed wordt bovendien verkocht met al zijn zichtbare of verborgen erfdienstbaarheden van welke aard ook die het zouden kunnen bevoordelen of bezwaren, onder voor behoud dat de koper de ene laat gelden en zich tegen de andere verzet. De verkoper verklaart (*schrappen wat niet past*) dat het goed bij zijn weten niet bezwaard is met erfdienstbaarheden en dat hij er geen toegestaan heeft / dat het goed met de volgende erfdienstbaarheden is bezwaard:

.....

## 9. Mede-eigendom

De verkoper maakt aan de koper de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement over. Hij deelt de gegevens van de syndicus mee en verzoekt de koper voor het overige om de besluiten van de algemene vergadering te raadplegen, met name voor wat de uitgaven en werkzaamheden betreft waartoe besloten werd of die reeds aangevat zijn.

Ingeval er een algemene vergadering zou worden gehouden tussen de datum van deze verkoopovereenkomst en die van het verlijden van de authentieke akte, dient de verkoper de koper hiervan op de hoogte te brengen en hem de agenda over te maken. De verkoper en de koper dienen in gezamenlijk overleg te beslissen wie van hen aan de vergadering zal deelnemen en hoe over de punten op de agenda gestemd moet worden. Indien de partijen beslissen dat de koper aan de vergadering zal deelnemen en er zijn stem zal uitbrengen, dient de verkoper hem hiervoor volmacht te verlenen.

De verkoper verklaart (*schrappen indien niet van toepassing*) **niet** persoonlijk partij te zijn in een hangend geschil betreffende zijn kavel. Het voorwerp van zulk geschil is :

.....

De koper dient aan de verkoper zijn aandeel in het reservefonds terug te betalen dat overgemaakt werd aan de vereniging van mede-eigenaren van het gebouw waar het verkochte goed deel van uitmaakt. Wat de overige lasten van de mede-eigendom betreft, waaronder het werkingskapitaal, blijft de verkoper gebonden tegenover de mede-eigendom tot de datum waarop de authentieke akte verleden wordt. Vanaf dat ogenblik is de koper gebonden tegenover de mede-eigendom.

## 10. Verklaringen omtrent stedenbouw, onteigening en andere

Het goed wordt verkocht met de beperkingen van het eigendomsrecht die zouden kunnen voortvloeien uit de stedenbouwkundige voorschriften en de door de overheid uitgevaardigde besluiten en uitvoeringsbesluiten met betrekking tot deze en andere voorschriften. De verkoper verklaart:

- dat het verkochte goed bij zijn weten (*schrappen wat niet past*) **niet het voorwerp uitmaakt van eender welke bijzondere maatregel/het voorwerp is van de volgende maatregel:**  
.....
- dat het verkochte goed niet voorkomt op een lijst van verwaarloosde gebouwen of woningen, van leegstaande gebouwen en woningen of van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, dat het geen woning is die valt onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode, dat het geen perceel is bestemd voor woningbouw gelegen in een door de minister als bijzonder gebied erkend woonvernieuwingsgebied of woningbouwgebied
- dat met betrekking tot het verkochte goed (*schrappen wat niet past*) **geen/een** dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikelen 146 en 149 tot en met 159 van het Decreet Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999. Indien van toepassing geeft de verkoper aan welke beslissingen in de zaken reeds werden gewezen:  
.....
- dat (*schrappen wat niet past*) **geen enkele/een** verkavelingsvergunning werd uitgereikt. Indien van toepassing geeft de verkoper aan welke er de lasten en voorwaarden van zijn:  
.....
- dat er in het verkochte goed (*schrappen indien niet van toepassing*) **geen** aangesloten en/of

afgekoppelde ondergrondse en/of bovengrondse stookolietanks aanwezig zijn en dat hij verder (*schrappen indien niet van toepassing*) **geen** kennis heeft van niet-zichtbare stookolietanks van vorige eigenaars. Indien van toepassing legt de verkoper het conformiteitsattest voor zoals

- afgeleverd door het erkend keuringsorganisme voor wat betreft de stookolietank gelegen .....
- dat het verkochte goed bij zijn weten niet het voorwerp is van een onteigeningsplan of een plan van aanleg, noch van een beschermingsmaatregel genomen op grond van de wetgeving betreffende monumenten en landschappen; noch van een opname in het archeologisch patrimonium of in een bosbeheerplan;
- dat er op het verkochte goed bij zijn weten geen stedenbouwkundige inbreuk is gebeurd. Desgevallend overhandigt hij aan de koper het stedenbouwkundig attest van conformiteit;
- dat hij op of in het verkochte goed geen enkele constructie of installatie oprichtte of liet oprichten die de vereiste toelatingen en vergunningen niet zou hebben verkregen;
- dat het verkochte goed (*schrappen indien niet van toepassing*) **niet** het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning, een bouwvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, noch van een stedenbouwkundig attest;
- dat hij geen zekerheid of garantie kan geven omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed te bouwen of om verbouwingen uit te voeren aan het verkochte goed;
- dat het verkochte goed bij zijn weten overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige voorschriften (plan van aanleg, structuurschema, verkavelingsvergunning,...) de volgende bestemming heeft :

.....  
De koper verklaart alle rechten en verplichtingen van de verkoper over te nemen die ingevolge het Bosdecreet van 13 juni 1990 op het verkochte goed rusten, waaronder alle verleende machtigingen, vergunningen, subsidies of (goedgekeurde) bosbeheerplannen.

Indien het goed in het Vlaams Gewest gelegen is, verbindt de verkoper zich ertoe om uiterlijk binnen de twintig dagen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst een bodemattest aan te vragen bij OVAM en de inhoud ervan uiterlijk binnen de veertien dagen na ontvangst bij fax of aangetekende brief aan de koper mee te delen.

Deze verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper een bodemattest overhandigt en dat er geen vermeldingen zijn betreffende een verontreiniging van de bodem of een verontreiniging die enige verplichting tot sanering met zich meebrengt. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan, zal het bodemattest volwaardig deel uitmaken van deze overeenkomst. De verkoper verklaart dat er bij zijn weten op het verkochte goed geen inrichting gevestigd is of was, en geen activiteit uitgevoerd wordt of werd die opgenomen zijn op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 §1 van het Bodemsaneringdecreet van 22 februari 1995 en er dus geen voorafgaand oriënterend bodemonderzoek vereist is. De koper verzaakt aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 36 §4 van het Bodemsaneringsdecreet van 22 februari 1995..

## 11. Recht van voorkoop

Indien het verkochte goed het voorwerp uitmaakt van eender welk wettelijk of bij overeenkomst vastgelegd recht van voorkoop, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht.

## 12. Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen

De verkoper verklaart dat het goed (*schrappen indien niet van toepassing*) **niet** het voorwerp is geweest van werkzaamheden bedoeld in het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. Indien van toepassing bezorgt hij aan de koper het postinterventiedossier.

## 13. Kosten

**De koper** dient niet alleen de prijs te betalen, maar ook de uit deze verkoop voortvloeiende kosten, taksen en notaris honoraria, met inbegrip van de inventaris- en opmetingskosten indien deze er zijn of indien hij opdracht geeft voor een inventaris of opmeting.

**De koper** betaalt, indien van toepassing, aan de syndicus de kosten van de wettelijk vastgelegde overmaking van de gegevens betreffende de mede-eigendom aan de instrumenterende notaris, ingeval de vereniging van mede-eigenaars deze kosten niet draagt.

## 14. Prijs

Deze verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor de prijs van....., als volgt te betalen:

- .....bij de ondertekening van deze overeenkomst als voorschot dat de verkoper erkent van de koper te hebben ontvangen (*schrappen wat niet past*) **in contanten / onder de vorm van een cheque** met nummer nr .....
- het saldo of.....bij het verlijden van de authentieke akte.

De partijen erkennen dat het voorschot in consignatie wordt gegeven bij notaris ..... en op een geblokkeerde rekening wordt geplaatst.

De koper verbindt zich de verkoper mede inzake te roepen bij een eventuele vaststelling bij een tekortschatting aangaande de wetgeving van de directe belastingen op meerwaarden, op straffe van een boete, gelijk aan de meerwaardebelasting op het verhoogde bedrag aan de verkoper te betalen.

## 15. Notarissen

De partijen, die naar behoren geïnformeerd werden omtrent het feit dat zij het recht hebben om hun eigen notaris te kiezen zonder bijkomende kosten, hebben voor het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de verkoop aangesteld:

- voor de verkoper: Meester .....
- voor de koper: Meester .....

De partijen verbinden zich ertoe om, op voorstel van de instrumenterende notaris, uiterlijk op ..... voor de notaris te verschijnen om de authentieke verkoopakte te ondertekenen.

## 16. Sancties

Indien de authentieke akte op de vastgestelde datum door een van de partijen niet ondertekend is, heeft de tegenpartij het recht, na ingebrekestelling bij aangetekende brief gericht aan het adres van de in gebreke blijvende partij en nadat deze brief gedurende 8 dagen zonder gevolg is gebleven,

- ofwel om de verkoop van nul en generlei waarde te achten en een schadevergoeding te ontvangen ten belope van 15 % van de verkoopprijs, door aftrek (verkoper) of terugbetaling (koper) van het door de koper betaalde voorschot, onverminderd de terugbetaling van al de gemaakte kosten en bovenop de in gemeen recht erkende vergoedingen;
- ofwel om de uitvoering van de verkoop in rechte te vorderen. In dit geval is door de tekortschietende partij een jaarlijkse interest van 12 % op de verkoopprijs verschuldigd totdat de verkoopovereenkomst geregistreerd is.

## 17. Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering en voor al de gevolgen van deze overeenkomst in het algemeen, kiest elk van de partijen woonplaats in haar respectieve verblijfplaats en/of wettelijk domicilie en, ingeval een van de partijen zich buiten het Belgisch grondgebied zou bevinden, op het kantoor van haar notaris, of bij gebrek hieraan op het kantoor van de notaris van de andere partij.

## 18. Bevoegdheidsbeding

Elk geschil met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen hiervan, behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de Rechtbank van Eerste Aanleg van de plaats waar zich het gebouw bevindt. In toepassing van artikel 585 van het Gerechtelijk Wetboek heeft elk van de partijen bovendien het recht om door middel van eenzijdig verzoekschrift de Voorzitter van de genoemde rechtbank te vragen om de aanstelling van een gerechtsdeskundige.

## 19. Bijzondere bepalingen

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

## Handtekeningen

Opgesteld te....., op,

in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, die elk erkennen een exemplaar ontvangen te hebben ten bewijze waarvan zij hun handtekening plaatsen.

Noot: de pagina's van deze voorlopige verkoopovereenkomst moeten door elk van de partijen worden geparafeerd.

**HANDTEKENING VAN DE KOPER**

**HANDTEKENING VAN DE VERKOPER**

(voorafgegaan door de vermelding "Gelezen en goedgekeurd") (voorafgegaan door de vermelding "Gelezen en goedgekeurd")

**"Vakantieweb" N.V.**

Vleurgatsesteenweg 184 - B-1000 Brussel

Tel: 03.808.28.28 Fax: 02.655.04.60 [www.vakantieweb.be](http://www.vakantieweb.be) [info@vakantieweb.be](mailto:info@vakantieweb.be)