

## KOOP-VERKOOPOVEREENKOMST VOOR EEN WONING

Ondergetekenden :

A. “De verkoper” (naam, voornamen, beroep, adres, btw-nummer):

.....  
.....

B. “De koper” (naam, voornamen, beroep, adres, btw-nummer):

.....  
.....

hebben de volgende overeenkomst gesloten.

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

Gemeente : .....

Straat en nummer: .....

Het verkochte goed blijkt gekadastraerd te zijn sectie

.....

nummer ..... en heeft een oppervlakte van .....

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen bedraagt € .....

## 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 notariële akte.

### 2. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt voor vrij en onbelast verkocht.

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 notariële 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, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN**

Het goed wordt verkocht met alle lasten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen die bestaan in het voordeel of ten laste van het goed. In dat verband:

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

(hetzij) <sup>1</sup> erkent de koper dat hij een kopie van de eigendomstitel 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 erfdienstbaarheid heeft toegestaan.

### **4. STAAT VAN HET GOED**

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

(hetzij) <sup>1</sup> In geval van verborgen gebreken beschikt de koper over een verhaalbaarheid.

(hetzij) <sup>1</sup> In geval van verborgen gebreken kan de koper geen enkel verhaal uitoefenen tegen de verkoper.

### **5. WONINGVERZEKERING**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en daarmee samenhangende risico's en verbindt zich ertoe dezelfde verzekering aan te houden tot aan het ondertekenen van de notariële akte.

### **6. GENOT VAN HET GOED**

De koper zal het genot hebben van het verkochte goed vanaf de dag van de ondertekening van de notariële akte.

(hetzij) <sup>2</sup> Het verkochte goed zal vrij van gebruik zijn uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte.

(hetzij) <sup>2</sup> Het verkochte goed wordt thans verhuurd als .....  
tegen een maandelijkse huurprijs van € ....., sinds .....,  
krachtens een schriftelijke / mondelinge <sup>2</sup> huurovereenkomst.

Indien het om een schriftelijke huurovereenkomst gaat, wordt een kopie van de overeenkomst en van de eventuele bijvoegsels geparafeerd door de koper en de verkoper en gehecht aan onderhavige overeenkomst. Indien de schriftelijke huurovereenkomst en de eventuele bijvoegsels niet worden aangehecht, kan de koper, binnen vijftien dagen nadat de huurovereenkomst hem door de verkoper werd overhandigd, de nietigheid van de koop aanvoeren bij gebrek aan akkoord over een van de essentiële elementen ervan.

Ingeval een huurwaarborg werd gegeven, verbindt de verkoper zich ertoe om uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte het voordeel ervan over te dragen aan de koper.

---

<sup>1</sup> De alinea schrappen die niet van toepassing is; zonder schrapping is de eerste alinea van toepassing.

<sup>2</sup> Schrappen wat niet past

## **7. BELASTINGEN**

Vanaf de datum van de ingenottreding is de koper alle belastingen, lasten en taksen verschuldigd, met uitzondering van de nog niet vervallen verhaalbelastingen. De verkoper verbindt er zich toe die voor de ondertekening van de notariële akte te betalen.

## **8. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW**

De verkoper verklaart dat er voor de oprichting van / de verbouwingen aan het goed <sup>1</sup>:

(hetzij) <sup>1</sup> een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt op .....

(hetzij) <sup>1</sup> geen stedenbouwkundige vergunning beschikbaar is.

De verkoper verklaart dat bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest dat laat uitschijnen dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, hij geen enkele verbintenis op zich neemt betreffende de mogelijkheid om op het verkochte goed enige handeling of werken uit te voeren (met inbegrip van de gebruikswijziging van het gebouw) waarvan sprake in de wetgeving op de ruimtelijke ordening en stedenbouw van toepassing op het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat:

(hetzij) <sup>1</sup> een verkavelingsvergunning werd uitgereikt op .....

(hetzij) <sup>1</sup> voor zover hem bekend, de eigendom op heden niet het voorwerp uitmaakt van enig bouwmisdrijf noch van enige dagvaarding wegens inbreuk op de wetgeving op de ruimtelijke ordening en stedenbouw.

De verkoper verklaart dat dit de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed is: .....

Indien het goed gelegen is in het Vlaams Gewest, verklaart de verkoper dat:

– (hetzij) <sup>1</sup> een gevalideerd as-buittattest bestaat in de zin van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan een kopie wordt gehecht aan de koopovereenkomst.

– (hetzij) <sup>1</sup> er geen gevalideerd as-buittattest bestaat.

– (hetzij) <sup>1</sup> een recht van voorkoop bestaat ten voordele van .....

– (hetzij) <sup>1</sup> er geen recht van voorkoop bestaat.

Tevens wordt in dat geval de aandacht gevestigd op de bepaling van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die opsomt welke werkzaamheden slechts mogen worden uitgevoerd na voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Indien het goed gelegen is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wordt de aandacht gevestigd op de bepaling van artikel 98, §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening die opsomt welke werkzaamheden slechts mogen worden uitgevoerd na voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Indien het goed gelegen is in het Waals Gewest, wordt de aandacht erop gevestigd dat, zonder stedenbouwkundige vergunning, geen van de bedoelde werkzaamheden of handelingen uit artikel 84, § 1 van de CWATUPE en, in voorkomend geval, artikel 84, § 2, eerste lid van de CWATUPE mag worden uitgevoerd.

## **9. OVERHEIDSMATREGELEN**

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

---

<sup>1</sup> Schrappen wat niet past

getroffen in het kader van de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht of als landschap; dat het goed geen deel uitmaakt van een bos in de zin van het Bosdecreet; dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat en dat het goed niet het voorwerp is van een ondergrondse inneming.

#### **10. DECREET VAN HET VLAAMSE GEWEST i.v.m. DE BODEMTOESTAND**

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

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

De verkoper bevestigt 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 zijn in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het Bodemsaneringsdecreet.

#### **11. ORDONNANTIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST i.v.m. DE BODEMTOESTAND**

Indien het goed gelegen is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, verklaart de verkoper dat hij vóór het sluiten van de overeenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij het BIM en de inhoud ervan heeft meegedeeld aan de koper.

De inhoud van dat bodemattest, uitgereikt door het BIM op .....,  
is de volgende: .....

De verkoper bevestigt uitdrukkelijk persoonlijk geen kennis te hebben van aanvullende informatie die de inhoud van het door het BIM uitgereikte bodemattest zou kunnen wijzigen.

#### **12. POSTINTERVENTIEDOSSIER**

(hetzij) (1) De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed volgens de wettelijke bepalingen geen postinterventiedossier dient te bestaan.

(hetzij) (1) De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed een postinterventiedossier vereist is. Dat dossier zal uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte worden overgemaakt.

#### **13. STOOKOLIETANK**

(hetzij) (1) Bij het verkochte goed hoort geen stookolietank.

(hetzij) (1) Bij het verkochte goed hoort een stookolietank. In voorkomend geval is er een keurings- en/of conformiteitsattest.

#### **14. CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE - KEURINGSATTEST VOOR VERWARMINGSKETEL VAN 20 kW OF MEER**

(hetzij) (1) De koper verklaart in het bezit te zijn gesteld van de laatste twee periodieke reinigings- en verbrandingsattesten voor de centrale verwarming.

---

(1)        Schrappen wat niet past

(hetzij) <sup>1</sup> De verkoper zal uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte de laatste twee periodieke reinigings- en verbrandingsattesten voor de centrale verwarming bezorgen.

#### **15. KEURING VAN DE ELEKTRICITEIT**

(hetzij) <sup>1</sup> De verkoper legt een proces-verbaal van onderzoek van de bestaande huishoudelijke elektrische installatie voor, opgemaakt door een erkende controle-instelling op .....

(hetzij) <sup>1</sup> De verkoper verklaart dat de installatie dateert van voor 1 oktober 1981 en nooit werd gekeurd. Hij verbindt er zich toe om op zijn kosten een controle te laten verrichten door een erkende instelling en het proces-verbaal vóór de ondertekening van de notariële akte te bezorgen aan de notaris van de koper.

(hetzij) <sup>1</sup> De verkoper verklaart dat de installatie dateert van na 1 oktober 1981 en werd gekeurd en dat de keuring niet ouder is dan 25 jaar. Hij verbindt zich ertoe om het proces-verbaal vóór de ondertekening van de notariële akte te bezorgen aan de notaris van de koper.

Indien de installatie niet voldoet, zal:

(hetzij) <sup>1</sup> de koper voor zijn rekening de installatie binnen 18 maanden in orde maken en voor zijn rekening een nieuw controleonderzoek laten uitvoeren.

(hetzij) <sup>1</sup> de verkoper voor zijn rekening de installatie binnen 18 maanden in orde maken en voor zijn rekening een nieuw controleonderzoek laten uitvoeren.

#### **16. ROOKMELDER**

(hetzij) <sup>1</sup> De verkoper verklaart dat een rookmelder werd aangebracht in de woning.

(hetzij) <sup>1</sup> De verkoper verklaart dat geen rookmelder werd aangebracht in de woning.

#### **17. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Het energieprestatiecertificaat van de woning bevat de volgende gegevens m.b.t. de energieprestaties van de woning: .....

#### **18. OVERSTROMINGSGEVOELIG VASTGOED**

Ligt de woning in het Vlaams Gewest, dan verklaart de verkoper dat ze ligt / niet ligt <sup>2</sup> in:

- een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
- een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

#### **19. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID**

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper in alle rechten die deze had kunnen inroepen of had ingeroepen in het raam van de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers, mits de koper alle kosten die daaruit voortvloeien ten laste neemt.

#### **20. PLAATSBESCHRIJVING**

(hetzij) (1) Partijen komen overeen om een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken. Dat om bijvoorbeeld te voorkomen dat de koper die reeds vóór het verlijden van de notariële akte het genot verwerft, bepaalde schade zou aanrichten of om te voorkomen dat de verkoper vóór het verlijden van de notariële akte bepaalde goederen zou wegnemen. De kosten van de plaatsbeschrijving worden in gelijke delen verdeeld onder de partijen.

<sup>1</sup> Schrappen wat niet past

<sup>2</sup> Schrappen wat niet past; zonder schrapping ligt het goed niet in een dergelijk gebied

(hetzij) <sup>1</sup> Er wordt geen plaatsbeschrijving opgemaakt.

## 21. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Het staat partijen vrij om in de bijzondere voorwaarden nog andere opschortende voorwaarden op te nemen dan die welke hierna wordt vermeld.

### ***Toekenning van een hypothecair krediet***

(hetzij) <sup>1</sup> Onderhavige verkoop wordt niet gesloten onder de opschortende voorwaarde dat aan de koper een hypothecair krediet wordt toegestaan.

(hetzij) <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>, tegen de normale marktvoorwaarden voor een minimumduur van 15 jaar en zonder dat een bijkomende waarborg wordt geëist.

Deze opschortende voorwaarde moet verwezenlijkt zijn binnen een termijn van ..... maanden <sup>3</sup> na de ondertekening van onderhavige overeenkomst.

Indien het hypothecair krediet binnen die termijn wordt toegestaan, is de verkoop gesloten. Niettemin moet de koper de verkoper hiervan op de hoogte brengen met een aangetekend schrijven, verstuurd uiterlijk vóór het verstrijken van voormelde termijn. Zoniet heeft de verkoper recht op schadevergoeding indien hij schade kan aantonen.

Indien het hypothecair krediet niet binnen die termijn werd verkregen, wordt de opschortende voorwaarde als niet verwezenlijkt beschouwd en is de verkoop onbestaande. De koper moet de verkoper hiervan verwittigen met een aangetekend schrijven. Het bedrag dat hij had betaald als waarborg of voorschot, moet dan aan hem worden terugbetaald, na aftrek van een vergoeding voor de tijdelijke onbeschikbaarheid van het goed.

### ***Die onbeschikbaarheidsvergoeding bedraagt:***

- in de veronderstelling dat de verkoper binnen de vooropgestelde termijn werd verwittigd: 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;
- in de veronderstelling dat de verkoper pas na de vooropgestelde termijn werd verwittigd: één pro duizend van de bedongen prijs, per volledige dag tussen de vervaldag 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, heeft de verkoper, bij uitsluiting van elke andere schadevergoeding, recht op een forfaitaire schadevergoeding van 10 % van de verkoopprijs op voorwaarde dat hij de koper heeft aangemaand om de bewijzen te leveren en de koper hieraan geen gevolg heeft gegeven binnen 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

<sup>1</sup> Schrappen wat niet past

<sup>2</sup> Tenzij hier een ander cijfer werd vermeld, gaat het om 100 % van de verkoopprijs

<sup>3</sup> Wordt de overeengekomen termijn niet opgegeven, dan bedraagt hij automatisch 2 maanden.

een aangetekend schrijven verstuurd uiterlijk op de vervaldatum overeengekomen voor de verwezenlijking van de voorwaarde.

## 22. PRIJS

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

(hetzij) <sup>1</sup> De koper overhandigt aan de verkoper bij wijze van voorschot een cheque gewaarborgd of uitgeschreven door een bankinstelling ten belope van € .....

(hetzij) <sup>1</sup> De koper overhandigt aan de verkoper bij wijze van waarborg voor de stipte uitvoering van zijn verplichtingen een cheque gewaarborgd of uitgeschreven door een bankinstelling ten belope van € ....., 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 notariële akte. Op dat ogenblik vormen deze gelden een voorschot op de prijs en dat ten belope van het bedrag van de waarborg, los van de intresten die de verkoper toekomen. De intresten zijn gelijk aan de wettelijke intresten.

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

De koper betaalt het voorschot of de waarborg van het volgende rekeningnummer:.....

### **Kosten**

De kosten en het ereloon van de notariële akte alsook de verschuldigde registratierechten vallen ten laste van de koper. De kosten voor opmeting, verricht op verzoek van de koper, vallen eveneens te zijnen laste.

## 23. 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) <sup>2</sup> eenzelfde notaris, Meester ....., notaris te .....

(hetzij) <sup>2</sup>

voor de verkoper: Meester ....., notaris te .....

voor de koper: Meester ....., notaris te .....

De partijen zullen uiterlijk op ..... voor de notaris verschijnen om over te gaan tot de ondertekening van de notariële akte.

## 24. SANCTIES

1. Indien de notariële 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.

<sup>1</sup> De alinea schrappen die niet van toepassing is; zonder schrapping is de eerste alinea van toepassing

<sup>2</sup> Schrappen wat niet past

De partij die in gebreke blijft, moet hoe dan ook als schadevergoeding een bedrag betalen dat forfaitair wordt vastgelegd op 10 % van de verkoopprijs. De benadeelde partij kan daarnaast ook het bewijs leveren dat zij meer schade heeft geleden.

Daarenboven is de partij die in gebreke blijft, steeds verplicht om aan de wederpartij alle kosten te vergoeden.

2. Indien de prijs of het saldo daarvan door toedoen van de koper op een latere datum wordt betaald dan de hierboven bepaalde uiterste datum voor het verlijden van de notariële akte, brengt de prijs of het saldo daarvan van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest op van .....<sup>1</sup> procent per jaar. Die intrest wordt berekend vanaf de hierboven bepaalde uiterste datum tot op de datum van volledige betaling.

### **Bijzondere voorwaarden**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### **Keuze van woonplaats**

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

### **Bemiddeling (facultatief)**

Onderhavige verkoop is gesloten door bemiddeling van:

.....

Opgemaakt te ..... op ..... in zoveel exemplaren als er partijen zijn.

Elke partij verklaart hierbij een exemplaar te hebben ontvangen.

---

<sup>1</sup> Indien het percentage niet werd ingevuld, wordt de wettelijke intrest aangerekend te vermeerderen met 2%.



**Bijlagen:**

- Kopie eigendomstitel
- Bodemattest
- Energieprestatiecertificaat
- Stedenbouwkundige vergunning (eventueel)
- Verkavelingsvergunning (eventueel)
- As-buittatstest (eventueel)
- Keuringsattest stookolietank (eventueel)
- Huurovereenkomst (eventueel)
- Andere:

**Voor ondertekening**

De verkoper

De koper

(Gelieve elke bladzijde en elke eventuele schrapping te paraferen)

**Deze overeenkomst werd opgemaakt door**

Verbruikersunie Test-Aankoop  
Hollandstraat 13, 1060 Brussel

Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen  
Bergstraat 30-32, 1000 Brussel

Vlaamse Vastgoedfederatie  
Mozartstraat 24/11, 2018 Antwerpen

Unie der Immobiliënbereopen van België  
Albertlaan 29, 1190 Brussel

Confederatie van Immobiliënbereopen van België  
Waterloosesteenweg 715/32, 1180 Brussel

Aangepast door Test-Aankoop  
in maart 2014



## KOOP – VERKOOPOVEREENKOMST WONING - TOELICHTING

### Waarschuwing

Deze koop-verkoopovereenkomst is reeds een contract: zodra u de overeenkomst hebt 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 hebben besteed. Het is echter onmogelijk om alle eventuele moeilijkheden te voorzien en bovendien is de toelichting bondig en onvolledig. Raadpleeg in uw eigen belang een specialist.

Opgelet: alle exemplaren van de overeenkomst moeten afzonderlijk maar op dezelfde wijze worden ingevuld.

### 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 getrouwd is, moeten beide echtgenoten de overeenkomst ondertekenen, tenzij het onroerend goed een eigen goed is van de verkoper en het niet de gezinswoning is.
- Indien het onroerend goed 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 hebben gegeven om het onroerend goed te verkopen. De lasthebber is bijvoorbeeld een vastgoedmakelaar of een van de mede-eigenaars indien er meerdere zijn. In dat geval moet de lasthebber kunnen aantonen dat hij gemachtigd was om 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 proberen 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.

#### *Enkele gangbare voorbeelden wat de koper betreft*

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

### Sterkmaking

De juridische constructie van "sterkmaking" is te vermijden aangezien ze voor de verkoper geen garantie biedt. Ze komt erop neer dat degene die tekent, niet de koper is, maar zich sterk maakt dat iemand anders zal kopen. Deze laatste behoudt echter de vrijheid om de overeenkomst al dan niet te bekrachtigen. Wanneer deze bekrachtiging niet volgt, kan de verkoper, behoudens een andersluidend beding, alleen een schadevergoeding eisen van de sterkmaker.

### Verklaringen van de verkoper

De verklaringen van de verkoper beogen de koper in te lichten opdat hij zich een klaar en duidelijk idee zou kunnen vormen over zijn verplichtingen. In voorkomend geval kunnen de verklaringen de kwade trouw van de verkoper aantonen wanneer die wetens en willens een element heeft verborgen dat van belang was voor de koper.



## **2. Verkoop "voor vrij en onbelast"**

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

Om die 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 werd verwezenlijkt. De koper kan er echter voor kiezen om zelf de schuldeisers te betalen.

## **3. Erfdienstbaarheid**

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

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

Om na te gaan of er een erfdienstbaarheid is, kunnen de partijen de eigendomstitel van de verkoper raadplegen. Weet echter dat niet alle erfdienstbaarheden in de eigendomstitel staan. Daarom moet de verkoper de erfdienstbaarheden die hij kent, nauwkeurig vermelden onder de paragraaf "Bijzondere voorwaarden".

## **4. Staat van het goed - verborgen gebreken**

Wettelijk gezien is de verkoper niet verplicht om de zichtbare gebreken te waarborgen ten aanzien van de koper. Maar het is mogelijk dat het goed in de periode tussen de ondertekening van de overeenkomst en de inbezitneming door de koper in waarde vermindert. De koper moet dit dan bewijzen. Daarom biedt de overeenkomst hem de mogelijkheid een plaatsbeschrijving te laten opmaken. Die zal hem in staat stellen te bewijzen dat het goed niet meer in dezelfde staat is als op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst (gebarsten ruiten, verwarmingsinstallatie buiten gebruik, lekken, enz.).

Wat daarentegen de verborgen gebreken van het goed betreft, daar geldt wel de wettelijke verplichting voor de verkoper om die te waarborgen ten aanzien van de koper, ongeacht of hij ze kende of niet (voorbeelden: gebreken i.v.m. waterdichtheid, vochtinsijpeling, het gebinte, huiszwam). 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 moet het eerste gedeelte, na de eerste "hetzij", worden geschrapt. Dat beding is geruststellend voor de verkoper en bijgevolg gevaarlijk voor de koper aangezien deze hierdoor verzaakt aan een vordering die de wet hem toekent. Een voorzichtige koper kan in een dergelijk geval het onroerend goed laten onderzoeken door een specialist, zoals een architect.

Vermeldenswaard is dat een verkoper nooit zal kunnen invoeren dat hij de verborgen gebreken niet had gewaarborgd indien blijkt dat hij ze kende. De koper moet dan proberen om dat te bewijzen. Dat 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 de koper.

## **6. Genot van het goed**

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

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

Het is echter mogelijk om overeen te komen dat de koper vóór die datum in het goed mag trekken of integendeel dat de verkoper het goed langer mag betrekken. Maar dat gaat wel gepaard met een aantal risico's. In beide gevallen kan hier een vergoeding aan worden gekoppeld. In dat geval wordt aanbevolen om een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken.

In ieder geval moet worden overeengekomen dat degene die het goed bewoont, de risico's van die bewoning zal laten dekken door een afdoende verzekering.

### **Huurtoestand**

Wanneer het goed wordt verhuurd, is het voor de koper uiterst belangrijk om te weten waar hij zich aan zal moeten houden. Vandaar dat in de overeenkomst verschillende mogelijkheden worden opgenomen:

- Ofwel verbindt de verkoper zich ertoe het goed vrij te maken uiterlijk op de datum van de ondertekening van de notariële akte. Indien dat op dat ogenblik niet het geval zou zijn, heeft hij een zware aansprakelijkheid.

- Ofwel maakt de verkoper alle essentiële inlichtingen over aan de koper: wordt het goed al dan niet verhuurd als hoofdverblijfplaats van de huurder, hoeveel bedraagt de huurprijs, wanneer werd de overeenkomst gesloten. Indien er een geschreven huurcontract is, moet een exemplaar worden bezorgd aan de koper. Al die gegevens zijn uiterst belangrijk onder meer om te kunnen bepalen wat de rechten zullen zijn van de koper m.b.t. de mogelijkheid om een einde te maken aan de huur. Daarom zal de koper de verkoop als onbestaande kunnen invoeren wanneer de schriftelijke huurovereenkomst en de eventuele wijzigingen hem niet werden bezorgd aangezien hij niet heeft kunnen instemmen met iets dat hij niet kende.

Een voorzichtig koper zal nagaan of bij de koop van een verhuurde woning de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid zijn gerespecteerd. Per gewest zijn hiervoor normen uitgewerkt (Vlaams Gewest: de Vlaamse Wooncode; Brussels Hoofdstedelijk Gewest: de Brusselse Huisvestingscode; Waals Gewest: le Code wallon du Logement). Elk gewest heeft bv. een eigen regeling inzake rookmelders.

### **8. Stedenbouwkundige 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.

### **As-builtontest (Vlaams Gewest)**

Vraag bij de gemeente of het as-builtontest al verplicht is geworden.

Het gaat om een attest waaruit blijkt dat de opgerichte constructie beantwoordt aan wat werd vergund. Het moet worden opgemaakt door een daartoe door de Vlaamse Regering erkende instantie of persoon (prijs: zowat € 250). Het moet worden aangevraagd door degenen die een bouwvergunning moeten aanvragen en degenen die hun woning verkopen.

### **9. Het recht van voorkoop**

Wanneer sprake is van een recht van voorkoop, is de verkoper verplicht om het goed eveneens aan te bieden aan de begunstigde van het recht van voorkoop tegen dezelfde voorwaarden (inclusief de prijs) als definitief overeengekomen met de kandidaat-koper.

Oefent de begunstigde zijn recht uit, dan gaat hij voor op de kandidaat-koper, die bot vangt.



Het is de notaris die het recht van voorkoop aanbiedt en de begunstigde van dat recht (bij het niet-uitoefenen ervan) achteraf ook inlicht over de prijs en de voorwaarden uit de notariële akte teneinde controle mogelijk te maken.

Er kan bv. aan de huurder zo'n recht zijn verleend (te controleren in de huurovereenkomst, de oude eigendomstitel enz.).

#### **10 - 11. Bodemattest**

Het bodemattest moet worden overgemaakt vóór het sluiten van de overeenkomst.

Dat document moet worden aangevraagd bij de OVAM in het Vlaams Gewest en bij het BIM in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wanneer geen bodemattest werd aangevraagd, kan de koper de nietigheid van de overeenkomst inroepen.

Idealiter is het document van recente datum.

De inhoud van het bodemattest moet letterlijk in de overeenkomst worden opgenomen.

Meestal gaat het om een blanco bodemattest in Vlaanderen en een attest van categorie 1 in Brussel. In die gevallen is er geen weet van een eventuele verontreiniging van de bodem en mag de verkoper de grond overdragen.

Indien er wel sprake is van bodemverontreiniging, moeten de nodige maatregelen worden getroffen (onder meer een bodemonderzoek). Vraag in dat geval meer info op de gemeente. Zie ook de website van de OVAM ([www.ovam.be](http://www.ovam.be)) en van het BIM ([www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be)) voor meer details.

#### **12. Postinterventiedossier**

Bij elke verkoop van een woning waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001, moet de verkoper een postinterventiedossier overhandigen. Ook bij alle bouwplaatsen waar meer dan één aannemer werkzaamheden heeft uitgevoerd, is zo'n dossier verplicht. Het is aan de veiligheidscoördinator om het dossier te openen, aan te vullen en bij te werken. Het postinterventiedossier bevat elementen voor de veiligheid en gezondheid waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.

Als de woning nog niet klaar is, kan worden vermeld dat het postinterventiedossier nog moet worden aangevuld. Maar bij de voorlopige oplevering moet het dan wel aan de koper worden overhandigd.

#### **13. Stookolietank**

De tank, al dan niet ondergronds, moet periodiek worden gecontroleerd op lekken. Na een gunstige controle wordt door de erkende technicus een groene dop of plaat geplaatst. De eigenaar krijgt dan een conformiteitsattest en/of een keuringsattest wanneer reeds een keuring is gebeurd. Een rode plaat betekent dat de tank is afgekeurd en er risico op bodemverontreiniging bestaat.

#### **14. Verwarmingsketel van 20 kW of meer**

Het vermogen wordt aangeduid op de ketel. De overgrote meerderheid van de cv-ketels heeft een vermogen van meer dan 20 kW, zodat de attesten bijna altijd moeten worden gegeven.

#### **15. Keuring van de elektriciteit**

Elke woning met een installatie sinds 1/10/1981 moet over een keuringsverslag beschikken. Voor de woningen waarvan de installatie dateert van vóór 1/10/1981, moet een herkeuring plaatsvinden indien dit nog niet is gebeurd. De verkoper kan deze verplichting overdragen op de koper.

#### **16. Rookmelder**

Een rookmelder is verplicht voor alle woningen in het Waalse Gewest.

In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest geldt die verplichting alleen voor verhuurde woningen.

In het Vlaamse Gewest moet een rookmelder worden geplaatst in alle nieuwbouwwoningen en alle te renoveren woningen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is; voor de verhuurde

woningen geldt de verplichting uitsluitend indien ten vroegste op 1/1/2013 een nieuwe huurovereenkomst werd gesloten.

### **18. Overstromingsgevoelig vastgoed**

In het Vlaams Gewest werd een informatieplicht ingevoerd die verkopers en verhuurders verplicht om kandidaat-kopers en huurders te informeren over het feit dat de woning in overstromingsgevoelig gebied ligt. Die plicht geldt ook voor grond (weiland, bouwgrond, natuurgebied, bos enz.).

Wie een huis koopt of er een huurt voor meer dan negen jaar, zal daardoor beter geïnformeerd en beter beschermd zijn. In overstromingsgevoelige gebieden kan het risico op wateroverlast immers hoger zijn en daarom gelden vaak specifieke bouwverplichtingen of -beperkingen. Dankzij de informatieplicht kan wie wil kopen of huren, dus weloverwogen beslissingen nemen en komt hij achteraf niet voor onaangename verrassingen te staan.

**Effectief overstromingsgevoelige gebieden:** dat zijn gebieden die recent nog onder water liepen, of waarvan modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt.

**Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden:** dat zijn gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden overstroomd, of bij een defect aan de waterkering, zoals een dijkbreuk.

**Afgebakende overstromingsgebieden:** wanneer een gebied als overstromingsgebied werd afgebakend, riskeert u een onteigening ten algemene nutte, een recht van voorkoop, een aankoopplicht en een vergoedingsplicht.

**Afgebakende oeverzones:** dat zijn oeverzones waarvoor gebruiksbeperkingen werden opgelegd.

### **21. Opschortende voorwaarde m.b.t. hypothecair krediet**

De opschortende voorwaarde over de toekenning van het hypothecair krediet biedt de kandidaat-koper de mogelijkheid om de koop-verkoopovereenkomst te ondertekenen ook al is hij nog niet zeker dat hij een krediet zal krijgen. Hij verbindt zich er immers slechts toe te kopen indien hij - onder de vermelde voorwaarden - een krediet verkrijgt. Als hij het krediet uiteindelijk niet kan krijgen, zal de verkoop dus als onbestaande worden beschouwd.

Hij moet de verkoper echter hoe dan ook binnen de opgelegde termijn met een aangetekende brief laten weten of het krediet werd toegestaan of niet.

Als hij geen lening kan krijgen, zal hij de verkoper bovendien een vergoeding moeten betalen als compensatie voor elke dag dat die het goed niet opnieuw te koop heeft kunnen stellen omdat hij niet op de hoogte was van de weigering. Hoe langer hij dus wacht met de verkoper in te lichten, hoe méér hij zal moeten betalen.

### **22. 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 oordelen 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. Dat risico is uiteraard groter indien een gedeelte van de prijs verborgen werd gehouden. Indien de fiscus daarenboven bedrog kan bewijzen, zal hij beide partijen zware sancties opleggen.

- 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 werden vermeld in de overeenkomst, in de hypothese dat de verkoop om een of andere reden niet kan doorgaan (bv. 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 bedrag onthult.

### **Voorschot of waarborg**

Gewoonlijk wordt het voorschot vastgelegd op 10 % van de prijs, maar dat 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 kunnen terugkrijgen. 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 door toedoen van de verkoper niet kan worden verleden, 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 in geval van een gewoon voorschot.

### **Kopen met btw**

In bepaalde uitzonderlijke gevallen van nieuw gebouwde onroerende goederen kan de verkoop plaatsvinden onder het btw-stelsel, wat belangrijke financiële gevolgen heeft. Wanneer aan de koper een dergelijk voorstel wordt gedaan, heeft hij er alle belang bij om zo snel mogelijk een specialist te raadplegen alvorens de overeenkomst te ondertekenen.

### **23. Keuze van de notaris**

Het is van groot belang om reeds in de koop-verkoopovereenkomst klaarheid te scheppen over deze aangelegenheid. Indien elke partij een beroep wenst te doen op een eigen notaris (dat brengt geen bijkomende kosten mee) maar een 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 ....., notaris te .....
- Voor de koper: later te bepalen.

### **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, wat toch minstens enkele weken veronderstelt.

### **24. Ontbinding van de overeenkomst**

Indien de andere partij haar verplichtingen niet nakomt, kunnen zowel de verkoper als de koper de gedwongen uitvoering van de overeenkomst of de ontbinding vragen aan de rechter.

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 automatisch de ontbinding zal uitspreken zodra werd aangetoond dat een partij in gebreke is gebleven.

De partijen kunnen de overeenkomst echter ook in der minne ontbinden. Alleen ontsnapt men dan in eerste instantie niet aan de betaling van de registratierechten. Op het ogenblik dat de overeenkomst werd ondertekend, is immers de registratieverplichting beginnen te lopen. De koper is dus hoe dan ook verplicht om de overeenkomst te laten registreren en registratierechten te betalen. Hij kan die achteraf wel terugvragen, maar moet daarvoor naar de rechtbank.

In het Vlaams en het Waals Gewest kan het echter anders. Als de koper zich op het registratiekantoor aanbiedt met de koopovereenkomst plus een onderlinge overeenkomst waarin hij samen met de verkoper verklaart die overeenkomst in der minne te hebben ontbonden, zal hij kunnen volstaan met een speciaal, laag tarief te betalen voor de registratierechten, en zal in totaal slechts € 20 verschuldigd zijn. Tussen de koopovereenkomst en de nieuwe overeenkomst mag evenwel niet meer dan één jaar zijn verlopen en de notariële akte mag uiteraard nog niet zijn verleden.

### **Bijzondere voorwaarden**

Onder deze paragraaf moeten alle afwijkingen worden neergeschreven die de partijen zijn overeengekomen in de voorgedrukte bedingen van de koop-verkoopovereenkomst. Enkele voorbeelden:

- het recht van de koper om het goed te betrekken vóór de notariële akte werd verleden;
- erfdienstbaarheden of lasten die het onroerend goed bezwaren en niet worden vermeld in de eigendomstitel.

Ook bepaalde lasten opgelegd aan de verkoper of de koper moeten hier worden opgenomen (bv. het uitvoeren van bepaalde herstellingswerkzaamheden).