

# 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.

---

## Essentiële elementen van de verkoop

---

### 1. Koper en verkoper

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

De koper(s) is/zijn  **#(naam, voornamen, adres, 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 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  **#**  euro ( **voluit geschreven** ),  **#**  EUR ( **in cijfers** ).

Die wordt betaald als volgt:

- **Bij het ondertekenen van deze overeenkomst:**  
De koper heeft  **#**  EUR betaald 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](http://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, kadasterdocumenten, schrappen van een hypotheek op het goed, 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 onbestaande**

Partijen sluiten de verkoop onder de [opschortende voorwaarde](#) dat de koper een krediet krijgt:

- van # euro;
- 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. 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](#).

#### **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 # euro;
- 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. 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.

## 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 [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.

## Algemene 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. Onverdeeldheid tussen de kopers (indien van toepassing)

De kopers komen overeen dat ze op elk ogenblik de gerechtelijke verdeling van het goed kunnen vragen, als ze het niet meer eens geraken (uit onverdeeldheid treden).

### 10. 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.

### 11. De hypothecaire toestand

De verkoper verzekert de koper dat die het goed koopt zonder een schuld, pand of hypothek.

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

- alle schulden;
- voorrechten;
- lasten;
- hypothecaire inschrijvingen;
- 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

Partijen sluiten de verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper alle akkoorden krijgt die nodig zijn 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.

### 12. Eigendomsoverdracht

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

### 13. Gebruik van het verkochte goed

#### **OF Het goed wordt op dit moment niet gebruikt.**

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 verkoper gebruikt het goed zelf, ten laatste tot op de dag van de notariële akte.**

Het goed zal bij de ondertekening van de notariële verkoopakte vrij van gebruik zijn.

De verkoper verbindt er zich toe om ten laatste tegen dan:

- 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 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.

**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.

## 14. 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.

## **15. Opname meterstanden**

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

## **16. 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.

## **17. 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.

### **17.1. 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 I, 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. 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.

#### 17.2. [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](#).

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.

### 18. [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.

### 19. **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. De oppervlakte die uit de kadastrale gegevens blijkt, wordt enkel als informatie gegeven.

### 20. **Statuten van mede-eigendom en algemene vergaderingen van mede-eigenaars** (indien van toepassing)

### 20.1. De basisakte 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 huishoudelijk reglement.

### **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).

De koper moet de statuten, het huishoudelijk reglement 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;
- de gegevens van de syndicus zijn: #.

### 20.2. 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.

### 20.3. 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.
- Alle beslissingen die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn genomen tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte verbinden maar **de koper** als de verkoper de uitnodiging voor de algemene vergadering binnen een redelijke termijn aan de koper heeft bezorgd. Als de verkoper die informatie niet heeft bezorgd, dan betaalt hij de [buitengewone lasten](#) die uit die beslissingen voortkomen.  
De verkoper geeft de koper hierbij volmacht om elke algemene vergadering van mede-eigenaars bij te wonen die plaatsvindt tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte.

# 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.

De verkoper geeft de koper hierbij volmacht om elke algemene vergadering van mede-eigenaars bij te wonen die plaatsvindt tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte.



Die verdeling van [gewone](#) en [buitengewone gemeenschappelijke](#) lasten is bepaald in [artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek](#).

#### 20.4. 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.

#### 20.5. 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 bewijst dat er geen achterstallen zijn.

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 bewijst dat er geen achterstallen zijn.

## 21. 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.

## 22. [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 het Waalse Gewest](#)

## 23. Sancties als de verbintenissen niet worden nageleefd

### 23.1. Gedwongen uitvoering of nietigheid

Als koper of verkoper de verbintenissen in deze overeenkomst niet naleeft, dan kan de andere hem een [ingebrekestelling](#) sturen.

Als de persoon die de ingebrekestelling ontving, de verbintenis niet binnen de 15 dagen uitvoert, dan kan de andere:

- aan de rechter vragen om de **gedwongen uitvoering** van de verbintenissen te bevelen. Met de beslissing van de rechter kan hij bijvoorbeeld naar een gerechtsdeurwaarder gaan.
- de verkoop als [nietig](#) beschouwen, zonder tussenkomst van de rechter. De persoon die de verbintenissen uit deze overeenkomst niet uitvoerde, moet in deze situatie:
  - aan de andere # 10% van de verkoopprijs betalen als vaste schadevergoeding en
  - de fiscale gevolgen dragen.

Opgelet: tenzij er een minnelijke ontbinding werd geregistreerd, heeft de nietigheid van de verkoop ook gevolgen voor de belastingen. De partijen worden geïnformeerd dat een minnelijke ontbinding (aan het vast recht van 10 euro) ervoor zorgt dat eventuele fiscale gevolgen vermeden worden.

### 23.2. 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 interesten 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.

## 24. 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.

## 25. 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](#).

## 26. 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.

## 27. 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.

**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.

## 28. 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.

**\*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](#). 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 indienstelling.

## 29. De energieprestatie

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

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

Het EPB-certificaat vermeldt voor het verkochte goed de energieklassen: #.

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

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

## 30. De stedenbouwkundige toestand

### 30.1 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:

- o de toestand van het goed;
- o de huidige bestemming van het goed;
- o of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften;
- o 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, [CadGIS](#), [Géoportail de la Wallonie](#), enz.)

De koper wordt geïnformeerd dat:

- een stedenbouwkundige vergunning verplicht is om bepaalde handelingen en werken vermeld in in artikel [D.IV.4 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling](#) te kunnen uitvoeren;  
(Voorbeelden zijn: een gedeelte van het goed afbreken en weer opbouwen, de bestemming van het goed veranderen, enz.)
- er regels bestaan rond de [geldigheidsduur van de vergunningen](#);
- het hebben van een [stedenbouwkundig attest](#) hem niet ontslaat van de verplichting om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen en te verkrijgen.

### 30.2. Aanvraag van stedenbouwkundige inlichtingen

**OF** De koper #was akkoord/#heeft gevraagd dat #de notaris/#de vastgoedmakelaar deze verkoopovereenkomst opmaakte zonder een brief van de gemeente af te wachten met de stedenbouwkundige inlichtingen.

De verkoper verklaart dat voor zover hij weet:

- het verkochte goed is gelegen in een # zone op het gewestplan;
- er volgende vergunningen/attesten voor het verkochte goed zijn verkregen: #
- het verkochte goed niet gelegen is in 1 van de zones die staan in artikel [D.IV.97 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling](#) (bijvoorbeeld in de omtrek van locaties die te herontwikkelen zijn, van locaties met herstel van landschap en leefmilieu, enz.) met uitzondering van: #.

**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.

### 30.3. 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.

Meer precies: sinds de verkoper eigenaar is, werden op het verkochte goed:

**OF geen werken** uitgevoerd waarvoor een vergunning nodig was.

**OF volgende werken** uitgevoerd: #(enkel de werken die werden uitgevoerd nadat een vergunning was verkregen). Er werd voor de werken een **vergunning** verkregen. De werken werden voltooid op #.



**OF volgende werken** uitgevoerd: #(enkel de werken waarvoor een vergunning had moeten zijn verkregen). Er werd voor de werken tot op vandaag geen vergunning verkregen. De werken werden voltooid op #.

#(aanvullen op basis van het regime van amnestie of regularisatie van de overtredingen)

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/#... , dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat;
- hij geen andere info heeft dan de info die in zijn eigen eigendomsakte staat.

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.

#### 30.4. Verkaveling – Verdeling (indien van toepassing)

##### **OF Verkaveling – stedenbouw**

De [bebouwingsvergunning](#) is opgenomen in een [akte van verdeling](#) die de notaris heeft ontvangen op #. # De akte is gewijzigd op #. De koper bevestigt dat hij een kopie van de akte heeft ontvangen. Iedere eigenaar moet de verplichtingen naleven die eruit voortkomen.

##### **OF Verdeling zonder stedenbouwkundige vergunning**

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.). De bestemming voor het deel dat de verkoper behoudt is de volgende: #.



##### **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.

#### 30.5. Installatie

De verkoper verklaart dat het verkochte goed, voor zover hij weet:

- #gebruik maakt van/#niet gebruik maakt van een [individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater](#);
- #is aangesloten/#niet is aangesloten op de riolering;
- #toegang heeft/#geen toegang heeft tot een weg die voorzien is van water- en elektriciteitsleidingen, een verhard wegdek heeft en breed genoeg is, rekening houdend met de ligging.

Opgelet: sommige intercommunales voor water, gas of elektriciteit verplichten een bijdrage in de kosten van de infrastructuur van het netwerk, ook al is er een eigen installatie aanwezig.

#De koper en de verkoper komen overeen dat als dergelijke bijdrage gevraagd wordt, dat die betaald worden:

- door de koper voor het gedeelte van het verkochte goed;
- door de verkoper voor het gedeelte dat hij behoudt.

### 31. Overstromingsgebied

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **#ligt/#niet ligt** in een zone dat door de cartografie op de website [Géoportail Wallonië](#) wordt afgebakend als een zone met een **overstromingsrisico** door het buiten de oevers treden van waterlopen of het afvloeien van regenwater.

### 32. Onteigening – Monumenten/Landschappen – Rooilijn – Innemning

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed:

- geen maatregelen bestaan om het goed te onteigenen;
- geen maatregelen bestaan om het goed te beschermen volgens de regelgeving rond monumenten en landschappen;
- geen rooilijnplan bestaat;
- geen ondergrondse of bovengrondse innemning voor een overheid of een derde bestaat.  
Meer informatie: het [KLIM](#)

### 33. Waalse wetboek van duurzame wonen (Enkel voor wooneenheden)

De koper en de verkoper worden gewezen op de [Waalse wetboek van duurzame wonen](#) (rookmelders, verhuurvergunning, enz.):

- Als er in het verkochte goed geen **rookmelders** geïnstalleerd zijn, dan zorgt de koper daarvoor.
- **OF** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed **geen verhuurvergunning** bestaat.
- **OF** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed **een verhuurvergunning** bestaat. Die is verkregen op **#**. De verkoper geeft aan de koper een kopie van de verhuurvergunning bij het ondertekenen van deze verkoopovereenkomst.
- De verkoper verklaart dat 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 [voorkooprecht](#) en geen [voorkeurrecht](#) bestaat.

#Uitgezonderd: **#(eventuele voorkoopprijzen/voorkeurrechten)**.



#### Opschortende voorwaarde

De verkoop wordt gesloten onder de [opschortende voorwaarde](#) dat de persoon met het voorkooprecht/het voorkeurrecht dat recht niet uitoefent.

### 35. Bodembeheer en -sanering

Opgelet: deze clausule is enkel van toepassing voor percelen die niet onder een specifieke categorie vallen -> percelen met een witte kleur

Opgelet: iedereen die verantwoordelijk is voor een bodemverontreiniging kan milieuverplichtingen moeten uitvoeren zoals een bodemanalyse of een [bodemsanering](#).

#### 35.1. Voorafgaande informatie

Voor elk verkocht perceel vermeldt een eensluitend verklaard uittreksel van de databank ondergrond, van #(datum) (het uittreksel moet minder dan 1 jaar oud zijn):

“De aangeduide oppervlakte op het plan hieronder:

- Is die opgenomen op de inventaris van procedures voor het beheer van bodemverontreiniging en/of op de inventaris met activiteiten en installaties die een risico inhouden voor de bodem (art. 12 §2, 3)?: **Neen**
- Is er informatie van strikt indicatieve aard op het perceel van toepassing (art. 14 §4)?: **Neen**

**Voor dit perceel gelden geen verplichtingen op basis van het decreet betreffende bodembeheer en bodemsanering.”**

De verkoper verklaart:

- dat hij de koper op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van het eensluitend verklaard uittreksel voor het sluiten van de verkoop;
- dat hij geen extra informatie heeft die de inhoud van het eensluitend verklaard uittreksel zou kunnen veranderen, zonder dat hij daarvoor voorafgaand onderzoek moet doen;
- dat voor zover hij weet er geen activiteiten op het verkochte goed zijn uitgevoerd die de bodem zouden kunnen verontreinigen of die niet overeenkomen met de bestemming van het goed;
- dat hij niet op de hoogte is dat er op het verkochte goed activiteiten werden of worden uitgevoerd of installaties staan of stonden die voorkomen op de [lijst met activiteiten en installaties](#) die een risico op vervuiling inhouden voor de bodem;
- dat hij #niet door de overheid is ingelicht/#door de overheid is ingelicht dat hij een bodemanalyse of een [bodemsanering](#) moet uitvoeren.

De koper verklaart dat de verkoper hem geïnformeerd heeft over de inhoud van het eensluitend verklaard uittreksel.

#### 35.1. Bestemming niet in de overeenkomst opgenomen

De koper verklaart dat hij voor het verkochte goed #volledig/#gedeeltelijk de volgende bestemming heeft: #natuurlijk gebruik/#landbouw/#residentieel/#recreatief of commercieel/#industrieel.

De verkoper:

- neemt nota van de verklaring van de koper;
- verklaart dat, voor zover hij weet, er geen redenen zijn waarom het verkochte goed niet zou kunnen gebruikt worden voor de bestemming #;
- verklaart dat hij geen verbintenissen opneemt voor de staat van de bodem.

Partijen zien af van de mogelijkheid om de bestemming die de koper aan het verkochte goed wil geven, in de overeenkomst vast te leggen. Dat betekent dat ze van de bestemming geen essentiële voorwaarde van de verkoop willen maken. Ze komen overeen om verder de verkoopvoorwaarden toe te passen, zoals die hieronder staan.

#Als de bestemming in de overeenkomst wordt opgenomen: #

### 35.2. Verplichtingen tot bodemanalyse of bodemsanering

Partijen verklaren dat ze niet vrijwillig de verplichtingen tot bodemanalyse of [bodemsanering](#) op zich nemen.

#Als ze de verplichtingen vrijwillig op zich nemen: #

## 36.Milieu – CertIBEau-certificering

### **HETZIJ Bestaand gebouw met aansluiting op de openbare waterdistributie vóór 01/06/2021 – ZONDER CertIBEau-certificaat**

De verkoper verklaart:

- dat het goed vóór 1 juni 2021 aangesloten werd op de openbare waterdistributie
- dat hij geen [CertIBEau](#)-certificaat heeft aangevraagd en
- dat het verkocht goed naar zijn weten geen voorwerp heeft uitgemaakt van een CertIBEau-certificaat.

De ondertekenaars worden ervan op de hoogte gebracht dat een CertIBEau-certificaat niet verplicht is.

### **HETZIJ Bestaand gebouw met aansluiting op de openbare waterdistributie vóór 01/06/2021 – MET CertIBEau-certificaat**

#### **HETZIJ CertIBEau “conform”**

De verkoper verklaart dat dat het goed vóór 1 juni 2021 aangesloten werd op de openbare waterdistributie. Hij heeft het CertIBEau-certificaat, afgeleverd op # (ouder dan 15 dagen), aan de koper overgemaakt. In dit certificaat staat: " \* ".

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de conclusies vervat in het CertIBEau-certificaat.

*Hetzij* De verkoper verklaart dat er naar zijn weten, sinds de opmaak van het CertIBEau-certificaat, geen enkele wijziging is opgetreden in de aansluiting op het openbaar distributienet, met inbegrip van de privéinstallatie, of in de aansluiting van het onroerend goed op het afvoersysteem van stedelijk afvalwater of de behandeling ervan.

*Hetzij* De verkoper verklaart dat sinds de opmaak van het CertIBEau-certificaat volgende wijziging(en) is/zijn opgetreden in de aansluiting op het openbaar distributienet, met inbegrip van de privéinstallatie, of in de aansluiting van het onroerend goed op het afvoersysteem van stedelijk afvalwater of de behandeling ervan: #.

De koper staat in voor een eventuele conformering van de installatie als gevolg van de gedane wijziging(en), zonder verhaal tegen de verkoper.

#### **HETZIJ CertIBEau “niet-conform”**

De verkoper verklaart dat het goed vóór 1 juni 2021 aangesloten werd op de openbare waterdistributie. Hij heeft het CertIBEau-certificaat, afgeleverd op # (ouder dan 15 dagen), aan de koper overgemaakt. In dit certificaat staat: " \* ".

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de conclusies vervat in het CertIBEau-certificaat en verklaart aldus te weten dat het goed niet voldoet aan de wettelijke en reglementaire voorschriften bedoeld in artikel [D.227ter, §1, Waterwetboek](#). Hij zal instaan voor een eventuele conformering van de installatie, zonder verhaal tegen de verkoper.

### **HETZIJ Bestaand gebouw en onbebouwd kampeerterrein met toekomstige aansluiting op de openbare waterdistributie na 31/05/2021**

#### **HETZIJ CertIBEau “conform”**

De verkoper verklaart dat het goed na 31 mei 2021 aangesloten werd op de openbare waterdistributie. Hij heeft het CertIBEau-certificaat, afgeleverd op # (ouder dan 15 dagen) aan de koper overgemaakt. In dit certificaat staat: " \* ".

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de conclusies vervat in het CertIBEau-certificaat.

**Hetzij** De verkoper verklaart dat er naar zijn weten, sinds de opmaak van het CertIBEau-certificaat geen enkele wijziging is opgetreden in de aansluiting op het openbare distributienet, met inbegrip van de privéinstallatie, of in de aansluiting van het onroerend goed op het afvoersysteem van stedelijk afvalwater of de behandeling ervan.

**Hetzij** De verkoper verklaart dat sinds de opmaak van het CertIBEau-certificaat volgende wijziging(en) is/zijn opgetreden in de aansluiting op het openbare distributienet, met inbegrip van de privéinstallatie, of in de aansluiting van het onroerend goed op het afvoersysteem van stedelijk afvalwater of de behandeling ervan: #.

De koper staat in voor een eventuele conformering van de installatie als gevolg van de gedane wijziging(en), zonder verhaal tegen de verkoper.

**HETZIJ GEEN CertIBEau-certificaat dus geen definitieve aansluiting**

De verkoper verklaart dat het goed niet definitief aangesloten werd op de openbare waterdistributie vóór 1 juni 2021.

De ondertekenaars worden op de hoogte gebracht van de verplichting om een conform CertIBEau-certificaat te bekomen voor de aansluiting op de openbare waterdistributie.

**Hetzij** De verkoper verbindt zich ertoe om de aansluiting op de openbare watervoorziening te laten uitvoeren. Hij verbindt er zich ook toe om uiterlijk bij de akte en op zijn kosten aan de koper een "conforme" CertIBEau te bezorgen die minstens 15 dagen oud is. Indien de installatie niet voldoet en dus niet kan worden aangesloten, verbindt hij zich ertoe alle nodige werken te betalen om deze in overeenstemming te brengen. Hij werd verzocht om hierover de nodige inlichtingen in te winnen alvorens deze overeenkomst te ondertekenen.

De koper verklaart dat het bekomen van een "conform" CertIBEau-certificaat een essentiële voorwaarde is voor de verkoop, waarvan hij zijn verbintenis zal laten afhangen.

**Hetzij** De koper verklaart dat het bekomen van een "conform" CertIBEau-certificaat geen essentiële voorwaarde is voor de verkoop. Hij zal de kosten voor een eventuele conformering van de installatie op zich nemen zonder verhaal tegen de verkoper.

**HETZIJ Onbebouwd terrein**

De koper wordt op de hoogte gebracht van de verplichting om een conform CertIBEau-certificaat te bekomen vóór de aansluiting op het openbaar waterdistributienet.

De koper verklaart deze certificering op zich te nemen zonder verhaal tegen de verkoper.

**HETZIJ "Onroerend goed op plan"**

De koper wordt op de hoogte gebracht van de verplichting om een "conform" CertIBEau-certificaat te bekomen vóór de aansluiting op de openbare waterdistributie.

De koper verklaart dat het bekomen van een "conform" CertIBEau-certificaat een essentiële voorwaarde is voor de verkoop, waarvan hij zijn verbintenis zal laten afhangen.

De verkoper verbindt er zich toe, uiterlijk op de dag van de voorlopige oplevering van de werken en op zijn kosten, aan de koper een conform CertIBEau-certificaat te overhandigen (ouder dan 15 dagen). Hij dient de kosten voor een eventuele conformering van de installatie op zich te nemen.

**HETZIJ Bestaande lokalen en inrichtingen waar het publiek van water wordt voorzien (lokale en inrichtingen zoals opgesomd in de lijst van artikel R.307bis – 12, 4°, Waterwetboek, ingevoegd op grond van het besluit van 18 juli 2019)**

De koper wordt op de hoogte gebracht van de verplichting om, vóór 31 december 2027, een eerste bezoek te laten uitvoeren met het oog op het bekomen van een CertiBEau-certificaat. Indien de installatie niet conform is, moet ze uiterlijk 18 maanden na de datum van controle conform worden gesteld. De koper staat in voor een eventuele conformering van de installatie als gevolg van de gedane wijziging(en), zonder verhaal tegen de verkoper.

### 37. Stookolietank/gastank

**OF** De verkoper verklaart dat er op/in het verkochte goed:

- geen stookolietank met een inhoud van 3000 liter of meer aanwezig is;
- geen gastank aanwezig is.

**OF** De verkoper verklaart dat er op/in het verkochte goed:

- #een stookolietank aanwezig is met een inhoud van #;
- #een gastank aanwezig is.

Hij verbindt zich ertoe om zo snel mogelijk aan de koper het attest van de dichtheidscontrole van de tank te bezorgen. Hij doet dat ten laatste bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

### 38. Milieuvergunning

**OF** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen [milieuvergunning](#) is uitgegeven en dat er geen aangifte van [klasse 3](#) is gedaan.

De verkoper verklaart dat er op/in het verkochte goed #geen activiteiten worden of werden uitgevoerd/#activiteiten worden of werden uitgevoerd die [op de lijst](#) staan van activiteiten waarvoor een milieuvergunning of een aangifte van klasse 3 verplicht is.

**OF** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed # een [milieuvergunning](#) is uitgegeven: #/ een aangifte van [klasse 3](#) is gedaan.

In dat geval is artikel 60 van het [Decreet van 11 maart 1999](#) betreffende de milieuvergunning van toepassing. De toepassing van het artikel wordt opgenomen in de notariële verkoopakte.

### 39. Premies

#### 39.1. Informatie voor de koper

De koper werd geïnformeerd dat er verschillende gewestelijke, provinciale of gemeentelijke premies bestaan. Meer info op volgende websites:

- [Energiepremies Wallonië](#);
- [Renovatiepremies Wallonië](#).

#### 39.2. Informatie voor de verkoper

**OF** De verkoper verklaart dat hij nog niet 1 of meerdere van de volgende premies ontvangen heeft:

- renovatiepremie;
- premie voor de aankoop van een woning;
- bouwpremie;
- slooppremie;
- herstructureringspremie;
- premie voor de inrichting van een woning met een overeenkomst voor een bescheiden huur.

**OF** De verkoper verklaart dat hij 1 of meerdere van de volgende premies ontvangen heeft:

- renovatiepremie;
- premie voor de aankoop van een woning;
- bouwpremie;
- slooppremie;
- herstructureringspremie;
- premie voor de inrichting van een woning met een overeenkomst voor een bescheiden huur.

Hij heeft die premie(s) ontvangen op #.

De verkoper is op de hoogte dat hij een bedrag dat de overheid berekent moet terugbetalen als hij de voorwaarden voor de toekenning van de premie niet heeft nageleefd.

#### 40.« Observatoire foncier »

Partijen verklaren dat het verkochte goed:

- #in landbouwgebied ligt/#niet in landbouwgebied ligt;
- #niet ingeschreven is in de SiGeC (Système intégré de Gestion et de Contrôle).

Om die reden zal er #een kennisgeving/#geen kennisgeving van de verkoop gestuurd worden naar het 'Observatoire foncier' door de notaris die de notariële verkoopakte opstelt.

---

## Belastingen op deze verkoop

---

#### 41.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 deel onder de BTW-regelgeving, als de wettelijke voorwaarden vervuld zijn:

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

##### 41.1. 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.

##### 41.2. **Teruggave registratiebelasting voor de verkoper**

De verkoper bevestigt dat hij weet dat hij 60% 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.

#### 41.3. Vermindering en abbatement

De koper verklaart dat hij de voorwaarden kent om een verlaagd tarief van [de registratiebelasting](#) of een gedeeltelijke vrijstelling van de registratiebelasting (abattement) te krijgen. **Hij vult de schema's in bijlage in.**

##### #Verlaagd tarief

Om een lager tarief van registratiebelasting te betalen, moet een specifiek uittreksel uit de kadastrale legger worden voorgelegd. Dat uittreksel levert het kadaster af na een controle van het huidig kadastraal inkomen van het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat hij geen werken heeft uitgevoerd die kunnen leiden tot een herziening van het [kadastraal inkomen](#) of dat dat hij er niet van op de hoogte is.

##### OF Opschortende voorwaarde

Het verlaagd tarief van de registratiebelasting is **essentieel** voor de koper. De beslissing om het verkochte goed te kopen is ervan afhankelijk. De verkoop wordt gesloten onder de [opshortende voorwaarde](#) dat de notaris binnen de 60 dagen na het ondertekenen van deze verkoopovereenkomst het kadastraal uittreksel ontvangt dat bevestigt dat het [kadastraal inkomen](#) lager is dan # 745 euro. Het uittreksel moet zijn afgeleverd met als doel het verkrijgen van het verlaagd tarief van 6% registratiebelasting.

Als de notaris het uittreksel niet ontvangt en de koper is niet akkoord om de verkoop toch te laten doorgaan, dan wordt ervan uitgegaan dat de verkoop nooit tot stand is gekomen. De koper kan altijd afstand doen van de opschortende voorwaarde.

OF De koper verklaart dat het verlaagd tarief van de [registratiebelasting](#) **geen essentieel onderdeel** van de verkoop is.

---

## Verzekering voor accidenteel overlijden van de koper

---

### 42. Overlijden van de koper

#### OF De overeenkomst wordt ondertekend op het notaris kantoor

Er is een verzekering afgesloten voor het accidenteel overlijden van de koper bij de **Verzekeringen van het Notariaat CV**.

De notaris informeert de koper over de voorwaarden ervan. De belangrijkste kenmerken 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 de **verkoopprijs**, plus de kosten, rechten en erelonen, min de bedragen die al betaald zijn voor het overlijden.  
Extra rechten en boetes die moeten betaald worden aan de belastingdienst omdat de verkoopwaarde te laag werd geschat, worden niet terugbetaald.
- Er geldt een **algemene beperking van 250.000 euro** per overlijden. Het maakt geen verschil hoeveel overeenkomsten de kopers ondertekend hebben.
- 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 4 maanden** 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.
- De verzekering geldt enkel voor koopovereenkomsten die op het notariskantoor werden ondertekend en waarvoor een **waarborg** is betaald. Het moet een waarborg zijn van minstens 5% van de verkoopprijs en waarvoor het notariskantoor een kwijting heeft gegeven.

Opgelet: de verzekering geldt niet:

- Als de koper geen natuurlijk persoon is, maar een vennootschap in oprichting waarvoor een natuurlijk persoon zich sterk maakt;
- Als de kopers meerdere personen in verschillende verhoudingen zijn en de verhoudingen niet werden vastgesteld.

#### **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](mailto: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 1: Gedeeltelijke vrijstelling van de registratiebelasting Abattement (Waals 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

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 3 jaar na registratie van de notariële verkoopakte; - binnen 5 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 3 jaar ononderbroken jullie verblijfplaats te houden\*?



JA: U kan een gedeeltelijke vrijstelling van de registratiebelasting krijgen

Neen: geen abattement

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

Opgesteld te ..... op .....  
Handtekening(en)

## Bijlage 2: Verlaagd tarief van de registratiebelasting (Waals Gewest)

Kopen jullie het goed als natuurlijke personen?

JA

Neen: geen verlaagd tarief

Is het verkochte goed momenteel een woning?

JA

Neen: geen verlaagd tarief

Ligt het kadastraal inkomen van het verkochte goed niet hoger dan € 745\*?

JA

Neen: geen verlaagd tarief

Zijn jullie allemaal van plan om de gekochte woning als jullie hoofdverblijfplaats te gebruiken binnen 3 jaar na registratie van de notariële verkoopakte en om er minstens 3 jaar ononderbroken te blijven?

JA

Neen: geen verlaagd tarief

Is iemand van jullie of uw echtgeno(o)t(e)/wettelijk samenwonende partner al volledig of gedeeltelijk eigenaar van een onroerend goed (in België of het buitenland)?

NEEN

Ja: contacteer uw notaris

Heeft iemand van jullie een sociale lening afgesloten of een lening bij het Waals Woningfonds?



JA: Registratiebelasting aan 5 % op de hele prijs

NEEN: Registratiebelasting aan 6 % op een deel van de prijs (begrensd bedrag) en aan 12,5 % op de rest

\*Het bedrag wordt verhoogd vanaf 3 kinderen ten laste (€ 845 tot € 1045) -> Contacteer uw notaris

Opgesteld te ..... op .....

Handtekening(en)