

# IK VERKOOP

## Informatiebrochure van uw notaris

# IK VERKOOP

## Informatiebrochure

### INHOUDSTAFEL

#### INLEIDING

#### I. UW VERKOOP, STAP VOOR STAP

1. Tekoopstelling
2. Ondertekening van de verkoopovereenkomst
3. U informeert uw notaris
4. De notarissen nemen onderling contact op
5. Wij doen de nodige opzoeken
6. Uw dossier in goede handen
7. Afspreken van de aktedatum
8. Het akteontwerp en de afrekening worden u toegestuurd
9. De ondertekening (of het “verlijden”) van de akte
10. De afrekening van de verkoopprijs
11. Doorhalen van uw vroegere hypotheek bij het hypotheekkantoor
12. Waar u als verkoper zelf voor zorgt

#### II. DE OPSTART VAN UW DOSSIER: MEE TE DELEN INLICHTINGEN

#### III. ACHTER DE SCHERMEN: WAT DOEN UW NOTARIS EN ZIJN MEDEWERKERS?

1. Vóór de akte
2. Na de akte

#### IV. WELKE KOSTEN ZIJN VERBONDEN AAN UW VERKOOP?

#### BEGRIPPENLIJST

# INLEIDING

Wij danken u voor het vertrouwen dat u stelt in ons kantoor om uw verkoop in goede banen te leiden.

Wanneer u als verkoper een kandidaat-koper gevonden hebt, dienen er nog een hele reeks stappen gezet te worden alvorens de verkoop van uw onroerend goed officieel geregistreerd is. Hierbij doet u een beroep op ons als notaris.

Een verkoopdossier doorloopt steeds een aantal stappen.

U leest hier hoe een doorsnee verkoopdossier verloopt. Wij hopen u zo beter te informeren over de formaliteiten die wij als notaris zowel vóór als na het ondertekenen van de aankoopakte vervullen.

In deze brochure worden een aantal specifieke termen gebruikt die achteraan in de begrippenlijst voor u verduidelijkt worden.

## I. UW VERKOOP, STAP VOOR STAP

### 1. Tekoopstelling

Reeds op het ogenblik van de tekoopstelling dient u bepaalde documenten en attesten in uw bezit te hebben. De inhoud van bepaalde attesten en documenten dient in de publiciteit met het oog op de tekoopstelling te worden opgenomen.

Zo is het verplicht vanaf 1 januari 2012 om het kengetal (zijnde het berekende energieverbruik) opgenomen in het EPC (Energieprestatiecertificaat) en het adres van de woning of de unieke code van het EPC te vermelden in de advertenties waarin de woning te koop wordt aangeboden.

Neem contact op met ons kantoor indien u hierover bijkomende info wenst. Indien u het onroerend goed reeds te koop gesteld hebt zonder bovenstaande documenten, neemt u best contact met ons op zodat wij in overleg kunnen nagaan hoe de situatie zo snel mogelijk geregulariseerd kan worden.

### 2. Ondertekening van de verkoopovereenkomst

Verschillende documenten / attesten zijn noodzakelijk opdat een rechtsgeldige verkoopovereenkomst ondertekend kan worden.

Zo dienen onder meer:

- het bodemattest (per verkocht kadastraal perceel);
- het stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister van de gemeente;
- het EPC (per bewoonbare entiteit);
- diverse gegevens verstrekt door de syndicus (bij de verkoop van een appartement);
- het postinterventiedossier (bij verkoop van een woning of appartement waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers noodzakelijk aanwezig te zijn bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst.

Wanneer u met de koper een akkoord hebt bereikt over de voorwaarden waartegen de verkoop zal plaatsvinden, wordt er door u beiden een verkoopovereenkomst (ook wel *compromis* genoemd) getekend.

Aangezien deze overeenkomst een bindend contract is tussen beide partijen, is het van belang dat alle punten er correct en volledig worden in opgenomen. Het is dus raadzaam ons kantoor reeds vooraf te consulteren zodat wij u kunnen bijstaan bij het opstellen, of minstens bij de controle, van deze overeenkomst.

Bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst wordt er door de koper meestal een voorschot (waarborg) betaald (doorgaans 10% of 5% van de verkoopprijs).

Deze waarborg wordt bij voorkeur op ons kantoor in bewaring geven. Wij



plaatsen deze som binnen de maand op een geïndividualiseerde rekening.  
Bij de ondertekening van de notariële akte zal dit voorschot, inclusief de  
intrest, aan u worden uitbetaald.

### **3. U informeert uw notaris**

Zowel de koper als de verkoper nemen contact op met de notaris van hun keuze en geven hem alle nodige informatie voor de opstart van het dossier.

*Een opsomming van alle gevraagde inlichtingen vindt u verder in deze brochure.*

Zodra wij in het bezit zijn van de verkoopovereenkomst die buiten ons kantoor werd ondertekend, ontvangt u van ons kantoor een schrijven met een aantal uitgebreide, door alle verkopers in te vullen, vragenlijsten.

Indien u moeilijkheden heeft met het invullen van deze lijsten of indien bepaalde zaken u niet geheel duidelijk zijn, vragen wij dat u contact opneemt met ons kantoor teneinde deze documenten samen met de notaris of de dossierbeheerder in te vullen.

### **4. De notarissen nemen onderling contact op**

Indien uw koper een eigen notaris gekozen heeft, nemen wij automatisch contact op met deze notaris voor alle praktische afspraken en voor de uitwisseling van de nodige gegevens. In principe is het de notaris van de koper die de akte zal opstellen (deze notaris noemt men de *minuuthouder*) en bij wie de akte ondertekend zal worden.

### **5. Wij doen alle nodige opzoeken**

Indien wij door de koper werden aangesteld als minuuthoudende notaris starten wij zo snel mogelijk met alle nodige opzoeken, vragen wij de vereiste attesten aan en doen wij alle vereiste kennisgevingen.

Uw dossier is pas volledig als wij van alle aangeschreven instanties een antwoord ontvangen hebben binnen de door de wet bepaalde termijnen. Afhankelijk van de gevraagde gegevens of geadresseerde instantie kan deze antwoordtermijn oplopen tot verschillende weken. Soms kunnen wij een overheidsinstantie pas aanschrijven nadat wij de gegevens van een andere dienst ontvangen hebben.

Indien de koper een eigen notaris gekozen heeft die de minuut zal houden, dan bezorgen wij aan de notaris van de koper onmiddellijk alle informatie waarover wij beschikken evenals alle door u aan ons bezorgde gegevens en documenten (OVAM-attest, kadastrale informatie, eigendomstitel, basisakte, huurcontracten, ...). Verder zullen wij er steeds op toezien dat uw belangen als verkoper op generlei wijze geschaad worden. Ook bij de ondertekening van de notariële akte zullen wij aanwezig zijn.

### **6. Uw dossier in goede handen**

Indien er bijkomende vragen zijn, neemt onze dossierbeheerder contact met u op. Mocht u zelf nog vragen hebben aarzel dan niet om zelf contact met ons kantoor op te nemen. Uw dossierbeheerder kan u steeds informeren over de stand van zaken van uw dossier.

Vergeet niet bij elke contactname uw dossiernummer en dossierbeheerder te vermelden zodat wij u sneller en efficiënter kunnen informeren. De



coördinaten van uw contactpersoon en uw dossierreferentie vindt u op elke briefwisseling.

## **7. Afspreken van de aktedatum**

Zodra alle informatie ontvangen is en uw dossier volledig is voor het opmaken van de akte, nemen wij contact met u op om een aktedatum af te spreken. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de uiterste datum voorzien in de verkoopovereenkomst;
- de opschortende voorwaarden opgenomen in de verkoopovereenkomst;
- de geldigheidstermijn van het kredietaanbod van de koper;
- de geldigheidsduur van de ontvangen stukken/ attesten;
- in de mate van het mogelijke: de persoonlijke wensen van koper en verkoper.

## **8. Het akteontwerp en de afrekening worden u toegestuurd**

Een week vóór het verlijden van de akte wordt het ontwerp van de akte u samen met de volledige afrekening van de verkoopprijs toegestuurd zodat u alles rustig kunt doornemen vóór u de akte ondertekent. Heeft u vragen, aarzel dan niet om ons bijkomende toelichting te vragen.

## **9. De ondertekening (of het “verlijden”) van de akte**

Voor de ondertekening van de akte wordt u samen met de koper uitgenodigd op het kantoor van de minuuthoudende notaris.

Op dat moment worden de bepalingen van de verkoopovereenkomst notarieel vastgelegd en zullen de gewijzigde eigendomsrechten tegenstelbaar worden aan derden door de overschrijving van de verkoopakte op het hypotheekkantoor.

Onmiddellijk na de ondertekening van de akte ontvangt u als verkoper in principe de volledige verkoopprijs en zal u alle sleutels van het verkochte eigendom aan de koper dienen te overhandigen. Indien het eigendom verhuurd is, zal de koper in uw rechten en plichten treden als verhuurder en zal dan ook de huur voor de lopende maand met hem dienen te worden verrekend.

Het kan aangewezen zijn kort voor (eventueel daags voor) de ondertekening van de akte de woning samen met de koper te bezichtigen. Eventueel kan u de meterstanden van energie, gas en water dan reeds opnemen.

## **10. Afrekening van de verkoopprijs**

De verkoopprijs (of het saldo ervan) wordt aan u uitbetaald na het verlijden van de akte hetzij via een overschrijving op uw bankrekening hetzij door middel van een cheque op uw naam.

Volgende verrekeningen zullen in voorkomend geval gedaan worden:

1. Op het moment van de uitbetaling van de verkoopprijs worden de eventuele bestaande schulden die het onroerend goed belasten, ingehouden en terugbetaald aan de schuldeiser(s).



2. De kosten van de akte handlichting (ook “doorhaling” genoemd) (zie verder), worden eveneens op de koopsom ingehouden.
3. Eventuele belastingsschulden (zie verder onder “fiscale en sociale opzoekingen”) - ook al is de betalingstermijn ervan nog niet verstreken - zijn wij verplicht in te houden op de koopprijs en door te storten aan de betrokken overheidsinstantie.
4. De kosten verbonden aan de leveringsplicht van de verkoper zijn - behoudens andere overeenkomst met de koper - ten laste van de verkoper. Dit zijn de kosten verbonden aan bv: kadaster, bodemattest, uittreksel plannen-en vergunningenregister, EPC, ...
5. Het aandeel onroerend voorheffing: vanaf het moment van het genot van het onroerend goed is de onroerende voorheffing ten laste van de koper. Om praktische redenen wordt deze afrekening tussen u en de koper op het moment van de ondertekening van de akte gedaan. Indien u de nieuwe aanslag nog niet heeft ontvangen, zal deze gebeuren op basis van de aanslag van het voorgaande jaar.

#### **11. Doorhalen van uw vroegere hypotheek bij het hypotheekkantoor**

Eventuele hypotheek op het eigendom moeten geschrapt worden door middel van een aparte notariële akte. Deze hypotheek blijft anders gedurende 30 jaar bestaan, onafhankelijk van het feit of de schuld al dan niet reeds volledig werd terugbetaald. Zodoende is het mogelijk dat uw schuld reeds lang is terugbetaald, doch dat de hypotheek nog steeds op uw eigendom rust.

In het notarieel doorhalingscertificaat bevestigt de notaris dat alle schulden werden terugbetaald en geeft hij de hypotheekbewaarder de toestemming om de hypotheek te schrappen.

Voor deze akte handlichting dient u kosten te betalen, welke berekend worden op basis van het bedrag van de inschrijving.

#### **12. Waar u als verkoper zelf voor zorgt**

Op het moment van de akte ontvangt u van ons een attest waaruit blijkt dat u het onroerend goed verkocht hebt. Met dit attest kunt u makkelijk een aantal zaken, al dan niet in overleg met de koper, regelen: stopzetten van de verzekering, overzetten van de nutsvoorzieningen op naam van de koper, overdracht huurwaarborg, ...

## II. DE OPSTART VAN UW DOSSIER: MEE TE DELEN INLICHTINGEN

Gelieve volgende zaken aan ons te bezorgen zodat we over alle informatie beschikken om uw verkoopdossier op te starten:

- kopie [identiteitskaart \(beide zijden\)](#) of [elektronische identiteitskaart](#) laten inlezen op het notaris kantoor.  
Wij zijn immers verplicht bij elke transactie de identiteit van de partijen te controleren aan de hand van hun identiteitsgegevens.
- Indien u gehuwd bent: een kopie van uw [trouwboekje](#)
- In voorkomend geval: een kopie van uw [huwelijkscontract](#) + eventueel latere wijzigingen of giften tussen echtgenoten
- Indien de verkoper een vennootschap is: [oprichtingsakte](#), indien de statuten gewijzigd werden de [gecoördineerde statuten](#), [correcte vertegenwoordiging van de vennootschap](#) en de [verklaring van de uiteindelijk begunstigde](#)
- [Eigendomstitel](#) van het verkochte goed (afschrift van de vroegere aankoopakte van het onroerend goed)
- [Kredietakte](#) waarbij het verkochte goed vroeger in pand werd gegeven
- [Keuringsattest van de stookolietank](#) (indien van toepassing)
- [Keuringsattest van de elektrische installatie](#) <sup>1</sup>
- [Energieprestatiecertificaat](#) afgeleverd door een erkend controleorganisme <sup>2</sup>
- Indien het verkochte goed verhuurd is: [huurcontract](#) + [huurwaarborg](#) + [actuele huurprijs](#)
- Indien het verkochte goed een appartement is:
  - [Basisakte \(+ eventuele wijzigingen\)](#)
  - [verslag](#) van de laatste Algemene Vergadering van eigenaars en identiteit van de Syndicus
- In voorkomend geval: [verkavelingsakte](#)

---

<sup>1</sup> Elektrische installaties moeten om de 25 jaar gekeurd worden door een erkende instelling. U moet een positief keuringsbewijs kunnen voorleggen aan de koper. Voor meer inlichtingen kunt u bij ons terecht.

<sup>2</sup> Het energieprestatiecertificaat (EPC) informeert de potentiële kopers of huurders over de energetische kwaliteit van een gebouw door er een energetische score aan toe te kennen. Het EPC moet opgesteld worden door een erkende energiedeskundige type A. Voor meer inlichtingen kunt u bij ons terecht.

- In voorkomend geval: [postinterventiedossier](#) <sup>3</sup>
- [Bouwplannen en vergunningen](#)
- [Onderhoudsgegevens](#)
  - onderhoudsboekjes en gebruiksaanwijzingen van de toestellen
  - facturen van aannemers (voor waarborg)
  - onderhoud alarm
  - onderhoud verwarmingsketel
  - ...
- [Andere gegevens betreffende uw eigendom](#)
  - erfdienstbaarheden
  - procedures met burens of andere instanties
  - ruilverkaveling
  - ...

---

<sup>3</sup> *Indien er sinds 01/05/2001 werken werden uitgevoerd aan de woning door een erkende aannemer, dan moet u aan de koper een dossier kunnen voorleggen met een beschrijving van de werken. Enkel als alle werken uitgevoerd werden door een particulier die geen aannemer is, is geen postinterventiedossier vereist. Voor meer inlichtingen kunt u bij ons terecht.*

### III. ACHTER DE SCHERMEN: WAT DOEN UW NOTARIS EN ZIJN MEDEWERKERS?

Wanneer een onroerend goed van eigenaar wisselt, moeten wij vooraf een aantal opzoeken doen betreffende het goed, de verkoper(s) en de koper(s).

We bieden u graag een overzicht van alle opzoeken, aanvragen en registraties die in het kader van uw verkoop verricht worden.

1. **Vóór de akte** (bepaalde zaken / attesten dienen reeds voor de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst aanwezig te zijn / geverifieerd te worden)
  - **Controle informatie van de verkoper**

Als verkoper dient u diverse documenten en attesten voor te leggen, onder meer uw eigendomsakte, eventuele basisakte of verkavelingsakte, huurcontracten (indien eigendom verhuurd is of er een publiciteitsbord aan het eigendom hangt), proces-verbaal van keuring van elektrische installaties, energieprestatiecertificaat (EPC), postinterventiedossier (PID), keuringsattest van de stookolietank, ...

Indien nodig helpen wij u bij de aanvraag van deze documenten.
  - **Opvragen kadastrale legger en kadastraal plan**

Op basis van de kadastrale gegevens kunnen wij controleren of het correcte goed wordt verkocht. Wij hebben tevens de kadastrale gegevens nodig om verdere opzoeken te kunnen uitvoeren: de kadastrale gegevens bevatten het juiste identificatienummer dat op verdere aanvragen vermeld zal worden. Op basis van de inlichtingen van het kadaster kan ook nagegaan worden of het goed in aanmerking komt voor het zogenaamde "klein beschrijf" (bij voldoening aan bepaalde voorwaarden kan de koper genieten van vermindering van registratierechten).
  - **Opvragen bodemattest**

Het bodemattest wordt opgevraagd bij OVAM en vermeldt of er in het register van de verontreinigde gronden gegevens zijn opgenomen over het eigendom dat u verkoopt. Zo wordt de koper ingelicht over de mogelijke verontreiniging van het terrein voordat de overeenkomst wordt afgesloten.

Er kan geen verkoopovereenkomst worden gesloten zonder geldig bodemattest.
  - **Controle in het kader van de watertoets**

Wij moeten nagaan of het aangekocht onroerend goed zich bevindt in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, in een afgebakend overstromingsgevoelig gebied of in een afgebakende oeverzone.
  - **Nagaan of het onroerend goed vastgesteld is in een inventaris of beschermd is als onroerend erfgoed.**

Een onroerend goed kan mogelijk vastgesteld zijn in één van de inventarissen of kan volgens een besluit voorlopig of definitief beschermd zijn als onroerend erfgoed. Bij dit statuut horen bepaalde rechtsgevolgen. De notaris heeft een informatieplicht met betrekking tot deze onroerende goederen.

- [Opzoeking bij de gemeente](#)

Bij de technische dienst van de gemeente wordt het stedenbouwkundig uittreksel opgevraagd (uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister). Bedoeling is om na te gaan welke vergunningen er voor het goed zijn uitgereikt, of er geen bouwovertredingen bekend zijn, of het een beschermd gebouw betreft, ...

Aansluitend op de gegevens van de gemeente kan het zijn dat wij gehouden zijn om bijkomende gegevens op te vragen bij instanties zoals Bosbeheer, Stedelijk patrimonium, Monumentenzorg, ...

#### Verplichtingen in het kader van de VCRO

Wij moeten nagaan of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige inbreuk of misdrijf of als er sprake *zou* kunnen zijn van een stedenbouwkundige inbreuk of misdrijf. Dit gaat dus verder dan het controleren van eventuele dagvaardingen. Wij moeten bovendien oog hebben voor eventuele herstelmaatregelen die op het onroerend goed rusten.

- [Controle voorkooprecht](#)

Wij zijn steeds verplicht te controleren of er geen (wettelijke) voorkooprechten op het eigendom kunnen worden uitgeoefend. In voorkomend geval dienen wij dit voorkooprecht ook aan te bieden.

Indien er conventionele voorkoop- en/of voorkeurrechten met betrekking tot het te verkopen goed door u of uw rechtsvoorgangers werden toegestaan, dient u ons hiervan onmiddellijk (en vóór de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst) op de hoogte te brengen.

- [Contacteren syndicus van een appartementgebouw \(indien van toepassing\)](#)

Enerzijds wordt de syndicus om inlichtingen gevraagd, bv. betreffende geplande investeringen in het appartementsgebouw. Anderzijds brengen wij hem op de hoogte van de eigendomsoverdracht en de datum vanaf wanneer de nieuwe eigenaar zal bijdragen in de gemeenschappelijke kosten en het reservefonds.

- [Fiscale en sociale opzoeken](#)

Een deel van onze opdracht als notaris is om belastingen te innen in opdracht van de Staat. Denk bijvoorbeeld aan de registratie- en hypotheekrechten die de koper betaalt bij een aankoop en een lening.

Een ander deel van onze opdracht is echter om op te treden als bewaarder van de belangen van de belastingen. Zo moeten wij, in geval van verkoop/vervreemding/ hypotheekvestiging, nagaan of de eigenaars/ hypotheekverstrekkers geen belastingen verschuldigd zijn aan de Staat. Is dat het geval, dan zijn wij wettelijk verplicht om deze verschuldigde belasting in te houden, ook al is de vervaldag voor de betaling bijvoorbeeld pas een maand later.

Volgende belastingen moeten onder meer gecontroleerd worden:

- *gemeentebelastingen* van de woonplaats van de partijen en de ligging van het eigendom,
- *provinciebelastingen* van de woonplaats van de partijen en de ligging van het eigendom,
- *directe belastingen* van de woonplaats van de partijen en de ligging van het eigendom,
- *de onroerende voorheffing*,
- *vennootschapsbelasting en RSZ*.

Indien u BTW-plichtig bent, moet bovendien ook nog het betrokken BTW-ontvangkantoor aangeschreven worden.

#### • Hypothecaire opzoeken

Een onroerend goed kan belast zijn met hypotheek, beslagen en andere schulden.

Aangezien u het eigendom vrij en onbelast verkoopt moet er een opzoeking gedaan worden op het hypotheekkantoor.

Indien er nog hypothecaire inschrijvingen te uwen laste het eigendom bezwaren, zullen wij contact opnemen met de schuldeisers (bank, kredietinstelling, overheidsinstelling of andere) teneinde een afrekening te vragen en hun akkoord om doorhaling voor de hypothecaire inschrijving te bekomen (ook wel *handlichting* genaamd).

Op het moment van de uitbetaling van de verkoopprijs zullen wij de bestaande schulden die het onroerend belasten, inhouden en terugbetalen aan de schuldeiser(s). Nadien doen wij het nodige voor het opstellen van het doorhalingscertificaat waardoor de hypotheekbewaarder de toestemming krijgt deze oude hypothecaire inschrijving te schrappen.

## 2. Na de akte

#### • Registratie van de verkoopakte

Uw verkoopakte moet geregistreerd worden op het registratiekantoor.

#### • Overschrijving van uw verkoopakte op het bevoegd hypotheekkantoor

Tesamen met de registratie leggen wij uw akte ook neer op het bevoegd hypotheekkantoor. De hypotheekbewaarder zal het eigendomsrecht van het onroerend goed overschrijven op naam van de koper(s).

#### • Betaling van de openstaande schulden

De minuuthoudende notaris doet alle afbetalingen opdat de doorhaling van de bestaande hypothecaire inschrijvingen op uw naam zouden kunnen gebeuren.

Tevens zorgt hij voor de betaling van eventuele belastingsschulden zowel op uw naam als op naam van de koper.

#### • Doorhaling van de bestaande hypotheek

Het is niet omdat een lening / krediet volledig is terugbetaald, dat de hypotheek wegvalt. Een hypotheek blijft van rechtswege 30 jaar op het goed staan. Aansluitend op de verkoopakte en de terugbetalingen stellen wij een doorhalingscertificaat op.

Dit is een notariële akte. Een afschrift van deze akte zal aan de hypotheekbewaarder de toestemming geven voor de schrapping.

- De notaris stelt alle betrokken instanties op de hoogte van de overdracht
- Na de ondertekening van de akte zal de notaris alle nodige instanties op de hoogte stellen van de verkoop van het eigendom.

## IV. WELKE KOSTEN ZIJN VERBONDEN AAN UW VERKOOP?

Als verkoper dient u op het moment van de ondertekening van de verkoopovereenkomst of van de akte een aantal documenten ter beschikking te stellen van de koper(s). De kosten voor de aanvraag van deze documenten zijn ten laste van u. Zo zijn er kosten verbonden aan het verkrijgen van:

- een kadastraal uittreksel / kadastraal plan
- een bodemattest
- een opzoeking op de registratie
- een attest van keuring van de elektrische installatie
- een energieprestatiecertificaat (EPC)
- een stedenbouwkundig uittreksel
- ....

Sedert 1 januari 2012 zijn alle notarissen btw-plichtig. Wij dienen dan ook 21% btw aan te rekenen op alle voormelde kosten.

Indien u btw-plichtig bent, ontvangt u na de akte de factuur met betrekking tot de aangerekende kosten.

## BEGRIPPENLIJST

**Afschrift:** een volledige weergave van de tekst van de originele akte, voorzien van de handtekening en het zegel van de notaris. Zie ook “eigendomstitel”.

**Authentieke akte:** Een authentieke akte is een akte die in de wettelijke vorm is verleden voor openbare ambtenaren (bv notaris) die daartoe bevoegd zijn ter plaatse waar zij is opgemaakt.

De wet verleent aan een aantal personen (rechters, gerechtsdeurwaarders en notarissen) de bevoegdheid om aan hun officiële geschriften (vonnissen, exploiten of akten) een bijzondere bewijskracht te verlenen. Men noemt dit een authentieke akte.

**Basisakte:** als u een appartement koopt, dan koopt u maar een deel van het gebouw. In de basisakte is het eigendomsrecht van de onderscheiden delen van het appartementsgebouw vastgelegd. Zo regelt de akte de rechten en plichten van de eigenaars van de onderscheiden verdiepingen of gedeelten van verdiepingen van een appartementsgebouw; evenals de bijdrage van de verschillende eigenaars in de gemeenschappelijke kosten.

**Compromis:** verkoopovereenkomst. Dit is de onderhandse tussen partijen afgesloten overeenkomst houdende de aan/verkoop. Deze vormt het bewijs van het tussen de partijen gesloten contract, en dient als basis voor de notariële akte. De akte die later wordt opgesteld moet de afspraken die in de compromis zijn opgenomen, overnemen.

**Eigendomstitel:** het bewijs dat men eigenaar is van een bepaald onroerend goed (in praktijk: het afschrift van de koopakte)

**Hypotheek:** de meeste personen die een huis aankopen, moeten daarvoor geld lenen bij de bank. Als waarborg voor de lening, krijgt de bank een hypotheek op het huis. Dat wil zeggen dat zij de woning mogen laten verkopen als de lening niet terugbetaald wordt zoals afgesproken. De opbrengst van de verkoop wordt dan in de eerste plaats gebruikt om de schulden aan de bank aan te zuiveren.

**Hypotheekrechten:** dit zijn de rechten die u betaalt op de hypotheek. Ze bedragen 0,3% op het bedrag (in hoofdsom en aanhorigheden) waarvoor de hypothecaire zekerheid wordt genomen.

**Hypotheekkantoor:** een hypotheekkantoor is een overheidsinstelling. Er wordt in de eerste plaats bijgehouden wie de eigenaar is van een welbepaald onroerend goed. Wanneer de eigendom van een onroerend goed via een notariële akte overgaat van de ene persoon op de andere, is de notaris verplicht om deze overdracht te melden aan het hypotheekkantoor. Tevens noteert men met welke hypothecaire inschrijvingen een onroerend goed belast is.

Enkel notariële akten en vonnissen kunnen worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Tevens worden de hypotheeken die het onroerend goed bezwaren op het hypotheekkantoor ingeschreven. Naast de hypotheekrechten zal bij een hypothecaire inschrijving ook een ereloon dienen te worden betaald aan de hypotheekbewaarder.



**Kadastraal inkomen:** elke eigenaar van een onroerend goed, moet belastingen betalen op dit goed. Die belastingen worden onder meer bepaald op basis van het kadastraal inkomen (K.I.) van het goed. Het K.I. wordt vastgesteld door het Ministerie van Financiën en komt overeen met de fictieve huurwaarde van het onroerend goed.

**Kadaster:** het kadaster biedt een overzicht van alle bebouwde en onbebouwde terreinen in ons land.

**Kadastrale legger:** een fiche van het Kadaster die bepaalde gegevens van een onroerend goed bevat: bv eigenaar(s), grootte, kadastraal inkomen, ...

**Minuut:** de authentieke akte. Dit origineel wordt door de notaris bewaard. Hij alleen kan er officiële kopies (afschriften) van afleveren.

**Minuuthoudende notaris:** de notaris die de notariële akte heeft opgesteld en de minuut bewaart.

**Notaris:** een notaris is een openbaar ambtenaar die van de overheid de taak heeft gekregen om overeenkomsten tussen partijen zodanig vast te leggen dat ze onmiddellijk uitvoerbaar en afdwingbaar zijn, zelfs zonder tussenkomst van een rechter.

**Onroerend goed:** is een terrein en alles wat zich daar vast (onroerend) op bevindt, zoals een huis, afsluitingen, verhardingen, ...

**Onroerende voorheffing:** de onroerende voorheffing is een jaarlijkse belasting op onroerende goederen. Ze wordt berekend op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen.

**Postinterventiedossier:** Dit document bevat nuttige technische elementen over een gebouw. Het wordt meestal opgesteld door de architect, de aannemer of veiligheidscoördinator. Het dossier bevat o.a. de plannen van nutsleidingen en vermeldt bijvoorbeeld ook welke materialen gebruikt werden.

**Proces-verbaal van keuring van de elektrische installatie:** Ingevolge de huidige wetgeving dient de verkoper uiterlijk bij het verlijden van de akte verkoop aan de koper het proces-verbaal van controlebezoek van de elektrische installaties uitgevoerd door een erkend organisme te overhandigen.

Deze controle dient te gebeuren voor:

- 1) oude elektrische installaties waaraan sedert 1/10/1981 geen belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht of
- 2) oude elektrische installaties waaraan sedert 1/10/1981 belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht maar waarvan het gedeelte dat dateert van vóór 1/10/1981 nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een controleonderzoek.

Voor installaties van na 1/10/1981, dient de verkoper het dossier van de elektrische installatie (keuringsattest) aan de koper te overhandigen.

**Registratierecht:** belasting verschuldigd naar aanleiding van een authentieke akte.

**Stedenbouwkundige inlichtingen:** onder “stedenbouwkundige inlichtingen” wordt alle informatie verstaan die betrekking heeft op de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke voorschriften die gelden voor bouwen of verbouwen.

**Tegenstelbaar:** bindend of verplichtend tegenover derden; geldig t.a.v. iedereen.

**Verkoopovereenkomst:** zie *compromis*

**Voorkooprecht:** het recht van een persoon (pachter of huurder) of van een overheidsinstelling (OCMW, stad, ...) om het verkochte goed met voorrang aan te kopen. Als u een verkoopovereenkomst ondertekend heeft, bestaat een van de taken van de notaris erin om na te gaan of iemand een voorkooprecht heeft op het goed. Indien dat zo is, moet deze persoon of instelling aangeschreven worden met de vraag of ze hun voorkooprecht willen uitoefenen.