

# KOOP-VERKOOPOVEREENKOMST APPARTEMENT

Ondergetekenden:

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

.....  
.....

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

.....  
.....

Hebben de volgende overeenkomst gesloten:

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt, het hierna beschreven appartement, bestemd tot..... overeenkomstig de basisakte:

Gemeente: .....

In het appartementsgebouw genaamd .....

gelegen aan de ..... straat, nummer .....

dat blijkt gekadastraerd te zijn sectie ..... nummer ..... en dat opgericht is op een grond met een oppervlakte:

- volgens kadaster van .....

- volgens eigendomstitel van .....

1. Het appartement nummer .....op de ..... verdieping, links/rechts **(1)** wanneer men het gebouw bekijkt van op straat, omvattende:

a) in privaatieve eigendom:  
(beschrijving van het appartement en vermelding van het keldernummer)

.....  
.....

en eventueel het privaatief genot van

.....  
.....

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

.....duizendsten in de gemene delen van het gebouw en de grond.

2. De garage/autostaanplaats **(1)** nummer .....met .....duizendsten in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van het verkochte goed wordt verwezen naar de basisakte of eventueel de wijzigende basisakte.

Het basis kadastraal inkomen bedraagt €.....

(1) De paragraaf schrappen die niet van toepassing is.

## **Verkoopsvoorwaarden**

### **1. Eigendomsoverdracht**

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

### **2. Hypothecaire toestand**

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast.

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

Alleen de koper zal de niet-verwezenlijking van deze voorwaarde kunnen invoeren.

### **3. Lasten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen**

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

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

(hetzij) **(1)** erkent de koper dat hij een kopie van de eigendomstitel heeft ontvangen en dat hij in de plaats wordt gesteld van de verkoper in alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien. De verkoper verklaart dat hij zelf geen enkele erfdiensbaarheid heeft toegestaan.

### **4. Staat**

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

(hetzij) **(1)** In geval van verborgen gebreken beschikt de koper over een verhaalbaarheid.

(hetzij) **(1)** In geval van verborgen gebreken kan de koper tegen de verkoper geen enkel verhaal uitoefenen.

### **5. Brandverzekering**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed voldoende verzekerd is tegen brand en aanverwante risico's, en verzekerd zal blijven tot op datum van de ondertekening van de authentieke akte. Vanaf die datum zal de koper er zijn eigen zaak van maken.

### **6. Genot**

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

(hetzij) **(2)** Het verkochte goed zal vrij van gebruik zijn ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte.

(hetzij) **(2)** Het verkochte goed wordt thans verhuurd als ..... tegen een maandelijks huurprijs van € ....., sinds ....., krachtens een schriftelijke/mondelijke **(2)** huurovereenkomst.

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

Ingeval er een huurwaarborg gegeven is, verbindt de verkoper zich ertoe het voordeel ervan over te dragen aan de koper, uiterlijk bij het verlijden der authentieke akte.

### **7. Belastingen**

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

---

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

(2) Schrappen wat niet past.

## 8. Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

De verkoper verklaart dat er voor de oprichting van / verbouwingen aan het goed **(1)** op ..... een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt.

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

De verkoper verklaart dat er een verkavelingsvergunning werd uitgereikt **(1)** op .....

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, voorschreven eigendom op heden het voorwerp niet uitmaakt van enig bouwbedrijf noch van enige dagvaarding wegens inbreuk op de wetgeving op de ruimtelijke ordening en stedenbouw.

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

De verkoper verklaart dat wanneer het goed gelegen is in het Vlaamse Gewest :

- (hetzij) **(1)** een gevalideerd as-buittattest bestaat in de zin van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan een kopie wordt gehecht aan de koopovereenkomst
- (hetzij) **(1)** geen gevalideerd as-buittattest bestaat
- (hetzij) **(1)** een voorkooprecht bestaat ten voordele van .....
- (hetzij) **(1)** geen voorkooprecht bestaat.

Ligt het goed in het Vlaamse Gewest, dan wordt de aandacht gevestigd op de bepaling van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die opsomt welke werken slechts mogen worden uitgevoerd na voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

Ligt het goed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dan wordt de aandacht gevestigd op de bepaling van artikel 98, §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening die opsomt welke werken slechts mogen worden uitgevoerd na voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

Ligt het goed in het Waalse Gewest, dan wordt de aandacht erop gevestigd dat, zonder stedenbouwkundige vergunning, geen van de bedoelde werken of handelingen uit artikel 84, § 1 van de CWATUPE en, in voorkomend geval, artikel 84, § 2, eerste lid van de CWATUPE mag worden uitgevoerd.

## 9. Overheidsmaatregelen

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

## 10. Bodemsaneringsdecreet voor het Vlaamse Gewest

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

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

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

## 11. Ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De verkoper verklaart dat hij vóór het sluiten van de overeenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij het BIM en er de inhoud van heeft meegedeeld aan de koper.

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

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

(1) .....  
Schrapen wat niet past

## 12. Postinterventiedossier

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

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

## 13. Stookolietanks

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

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

## 14. Centrale verwarmingsinstallatie- keuringsattest voor verwarmingsketels 20 kW of meer

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

(hetzij) **(1)** De verkoper zal uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte de laatste twee periodieke reinigings- en verbrandingsattesten voor de centrale verwarming overmaken.

## 15. Keuring elektriciteit

(hetzij) **(1)** De verkoper legt een proces-verbaal van onderzoek van de bestaande huishoudelijke elektrische installatie voor, opgemaakt door een erkend controleorganisme op .....

(hetzij) **(1)** De verkoper verklaart dat de installatie dateert van voor 1 oktober 1981 en nooit werd gekeurd. Hij verbindt er zich toe om op zijn kosten een controle te laten verrichten door een erkend organisme en het proces verbaal voor de ondertekening van de notariële akte over te maken aan de notaris van de koper.

(hetzij) **(1)** De verkoper verklaart dat de installatie dateert van na 1 oktober 1981 en werd gekeurd en dat de keuring niet ouder is dan 25 jaar. Hij verbindt er zich toe om het proces verbaal voor de ondertekening van de notariële akte over te maken aan de notaris van de koper.

Indien de installatie niet voldoet,

(hetzij) **(1)** zal de koper voor zijn rekening de installatie binnen de 18 maanden in orde maken en voor zijn rekening een nieuw controleonderzoek laten uitvoeren,

(hetzij) **(1)** zal de verkoper voor zijn rekening de installatie binnen de 18 maanden in orde maken en voor zijn rekening een nieuw controleonderzoek laten uitvoeren

## 16. Rookdetector

(hetzij) **(1)** De verkoper verklaart dat het gebouw voorzien is van een rookmelder.

(hetzij) **(1)** De verkoper verklaart dat het gebouw niet is voorzien van een rookmelder

## 17. EPB- verslaggeving – certificaat

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

.....

## 18. Tienjarige aansprakelijkheid

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

## 19. Plaatsbeschrijving (facultatief)

(hetzij) **(1)** Partijen komen overeen om een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken. Dit om bijvoorbeeld te vermijden dat de koper die reeds het genot verwerft voor het verlijden van de authentieke akte, bepaalde schade zou aanrichten of om te vermijden dat de verkoper voor het verlijden van de authentieke akte, bepaalde goederen zou wegnemen. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden bij helften omgeslagen tussen partijen.

(hetzij) **(1)** Er wordt geen plaatsbeschrijving opgemaakt.

---

(1) De paragraaf schrappen die niet van toepassing is.

## 20. Mede-eigendom

### 1. Statuten – beslissingen van de algemene vergadering – periodieke afrekeningen lasten

De verkoper deelt aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst de volgende inlichtingen en documenten mee:

- 1° de meest recente statuten, het reglement van inwendige orde en van de beslissingen van de algemene en buitengewone algemene vergadering van de vorige drie jaar;
- 2° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
- 3° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 4° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 5° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 6° de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 7° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Het verkrijgen van deze documenten maakt een opschortende voorwaarde uit, zonder dewelke de overeenkomst niet tot stand komt. Bovendien bevestigt de verkoper dat voormelde documenten geen bijzondere bepalingen bevatten (erfdienstbaarheden, bestemming, enz...) die niet vermeld worden in onderhavige overeenkomst en die de koper een nadeel kunnen berokkenen.

Dienaangaande verklaart de koper dat hij het goed zal gebruiken als .....

De verkoper bevestigt dat deze bestemming geoorloofd wordt door de statuten en het reglement van inwendige orde.

### 2. Gemeenschappelijke lasten

#### a. Lasten die pas ontstaan vanaf de ondertekening van de authentieke akte

De gewone (periodieke) lasten worden gedragen door de koper vanaf de datum dat hij effectief gebruik maakt van de gemeenschappelijke delen.

Voor de jaarlijkse af te sluiten periodieke lasten wordt de afrekening forfaitair bepaald tussen de partijen op basis van de afrekening van vorig jaar.

De verkoper heeft een schuldvordering op de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten.

De buitengewone lasten waartoe de algemene vergadering of de syndicus beslist na de datum van ondertekening van de authentieke akte, vallen ten laste van de koper.

#### b. Lasten uit het verleden

De buitengewone uitgaven en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus:

- vóór de datum van ondertekening van onderhavige koop-verkoopovereenkomst, vallen ten laste van de verkoper zelfs indien ze pas na deze datum opeisbaar worden.
- na de datum van ondertekening van onderhavige koop-verkoopovereenkomst maar vóór de datum waarop de authentieke akte wordt verleden, vallen ten laste van de koper op voorwaarde dat hij de agenda en een volmacht heeft gekregen om deel te nemen aan de algemene vergadering die tijdens deze periode wordt gehouden. Indien de verkoper deze volmacht niet heeft verleend, moet hij de buitengewone lasten dragen, zelfs indien ze niet opeisbaar zijn.

Alle andere kosten uit het verleden vallen ten laste van de verkoper.

#### Wettelijke verbintenissen van de koper t.a.v. de mede-eigendom

Onverminderd hetgeen hierboven tussen de beide partijen werd overeengekomen inzake de verdeling van de lasten in de tijd, dient rekening te worden gehouden met de volgende wettelijke bepalingen die van toepassing zijn tussen de mede-eigendom enerzijds en de koper en verkoper anderzijds:

- de verkoper zal in ieder geval aan de mede-eigendom alle kosten moeten betalen die gevraagd worden alvorens de koop-verkoopovereenkomst een vaste datum heeft verkregen, zelfs als ze het reservekapitaal betreffen.
- de koper zal in ieder geval aan de mede-eigendom de volgende kosten moeten betalen waartoe de syndicus om betaling heeft gevraagd nadat de koop-verkoopovereenkomst een vaste datum heeft verkregen:
  - deze van de buitengewone uitgaven waartoe werd beslist voor de vaste datum van eigendomsoverdracht,
  - de oproepen tot kapitaalbreng waartoe werd beslist voor de vaste datum van eigendomsoverdracht,
  - de kostprijs van de dringende werken waarvan de syndicus pas na de vaste datum om betaling heeft verzocht,
  - de kosten verbonden aan de verkrijging van gemeenschappelijke delen waartoe werd beslist voor de vaste datum van eigendomsoverdracht,
  - de schulden ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van eigendomsoverdracht,
- de koper zal in ieder geval aan de mede-eigendom alle kosten moeten betalen die na de ondertekening van de authentieke akte gevraagd worden.

#### c. Inkomsten uit het verleden

Gebeurde de effectieve betaling van inkomsten ten behoeve van de eigenaar vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, dan komen ze toe aan de verkoper. Gebeurde de betaling erna, dan komen de inkomsten toe aan de koper.

#### d. Reservekapitaal

(hetzij) **(1)** Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal moet hem niet terugbetaald worden.

(hetzij) **(1)** De koper vergoedt de verkoper voor zijn aandeel in het reservekapitaal, maar deze vergoeding mag een bedrag van € ..... niet overschrijden.

#### e. Afrekening

De partijen belasten de syndicus met het opmaken van de definitieve afrekeningen, zoals hierboven overeengekomen.

De verschuldigde geldsommen worden bij de ondertekening van de authentieke akte betaald. De partijen verlenen hiertoe alle vereiste volmachten aan de notaris die de akte opmaakt.

#### f. Hangende geschillen

Schuldvorderingen die eventueel voortvloeien uit geschillen betreffende de vereniging van mede-eigenaars behoren deze toe en de koper is niet gehouden de verkoper hiervoor te vergoeden.

#### g. Dwingende bepalingen

De partijen sluiten de overeenkomsten, bedoeld in de punten a. tot f. hierboven, zonder te raken aan de dwingende bepalingen waarop de vereniging van mede-eigenaars zich kan beroepen.

### **3. Verklaringen van de verkoper**

De verkoper verklaart:

- dat, voor zover hij weet, de algemene vergadering of de syndicus geen beslissingen hebben genomen over andere werken dan herstelwerken, met uitzondering van ..... die te zijnen laste blijven;
- dat de gemeenschappelijke periodieke lasten maandelijks ongeveer € ..... bedragen;
- dat, voor zover hij weet, de vereniging van mede-eigenaars niet betrokken is bij een rechtsgeding;
- dat het gebouw beheerd wordt door .....

### **21. Prijs**

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

(hetzij) **(1)** De koper overhandigt aan de verkoper als voorschot een bedrag van € ....., in speciën of bij middel van (een) cheque(s), waarover kwijting onder voorbehoud van inning.

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

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

#### **Kosten**

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

### **22. Opschortende voorwaarden**

Het staat partijen vrij om in de bijzondere voorwaarden nog opschortende voorwaarden, andere dan deze hierna opgesomd, op te nemen.

#### *Toekenning van een hypothecair krediet (facultatief)*

(hetzij) **(2)** Onderhavige verkoop wordt niet gesloten onder de opschortende voorwaarde dat aan de koper een hypothecair krediet wordt toegestaan.

(hetzij) **(2)** Onderhavige verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat aan de koper een hypothecair krediet wordt toegestaan waarvan het bedrag niet hoger mag zijn dan ....% van de verkoopprijs **(3)**, tegen de normale marktvoorwaarden voor een minimum duur van 15 jaar en zonder dat een bijkomende waarborg wordt geëist.

Deze opschortende voorwaarde moet verwezenlijkt zijn binnen een termijn van ..... maanden **(4)** na de ondertekening van onderhavige overeenkomst.

Indien het hypothecair krediet binnen deze termijn wordt toegestaan, is de verkoop gesloten.

Niettemin moet de koper de verkoper hiervan op de hoogte brengen met een aangetekend schrijven, dat ten laatste verstuurd wordt vóór het verstrijken van voormelde termijn. Zoniet heeft de verkoper recht op schadevergoeding indien hij schade kan aantonen.

- 
- (1) De paragraaf schrappen die niet van toepassing is; zonder schrapping is de eerste paragraaf van toepassing.
  - (2) De paragraaf schrappen die niet van toepassing is.
  - (3) Behoudens de opgave van een ander bedrag, bedraagt het 100% van de verkoopprijs.
  - (4) Wordt de overeengekomen termijn niet opgegeven, dan bedraagt hij automatisch 2 maanden.

Indien het hypothecair krediet niet verkregen werd binnen deze termijn, wordt de opschortende voorwaarde als niet verwezenlijkt beschouwd en is de verkoop onbestaande.

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

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

Deze vergoeding bedraagt:

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

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

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

#### **Informatie omtrent de gemeenschappelijke lasten**

Onderhavige verkoop wordt gesloten onder opschortende voorwaarde dat de koper alle inlichtingen, zoals bepaald onder artikel 20.1, heeft bekomen.

### **23. Notarissen**

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

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

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

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

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

### **24. Sancties**

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

- hetzij de gedwongen uitvoering van de verkoop in rechte vorderen;
- hetzij de verkoop beschouwen als van rechtswege ontbonden.

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

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

2. Indien de prijs of het saldo daarvan door toedoen van de koper op een latere datum dan de hierboven bepaalde uiterste datum voor het verlijden van de akte wordt betaald, brengt de prijs of het saldo daarvan van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest op van ..... (1) ten honderd per jaar. Deze intrest wordt berekend vanaf de hierboven bepaalde uiterste datum tot op de datum van volledige betaling.

(1) Indien het percent niet ingevuld werd, wordt de wettelijke intrest aangerekend, te vermeerderen met 2%.

### Bijzondere voorwaarden

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

### Keuze van woonplaats

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

### Bemiddeling

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

Opgemaakt te ..... op ..... in zoveel exemplaren als partijen.  
Elke partij verklaart hierbij een exemplaar te hebben ontvangen.

### Bijlagen:

- Stedenbouwkundige vergunning
- Kopie eigendomsakte
- Verkavelingsvergunning (eventueel)
- bodemattest
- As-builtattest (eventueel)
- Energieprestatiecertificaat
- Keuringsattest stookolietank (eventueel)
- Huurovereenkomst (eventueel)
- Andere :

### Voor ondertekening

De verkoper  
(Gelieve elke bladzijde en elke eventuele schrapping te paraferen)

De koper

**Deze overeenkomst werd opgemaakt door**  
Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen  
Bergstraat 30-32, 1000 Brussel

Verbruikersunie Test-Aankoop  
Hollandstraat 13, 1060 Brussel

Vlaamse Vastgoedfederatie  
Mozartstraat 24/11, 2018 Antwerpen

Unie der Immobiliënberoepen van België  
Albertlaan 29, 1190 Brussel

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

Aangepast door Test-Aankoop  
in februari 2012

# KOOP – VERKOOPOVEREENKOMST APPARTEMENT

## TOELICHTING

### Waarschuwing

Deze koop-verkoopovereenkomst is reeds een contract : zodra u de overeenkomst heeft ondertekend bent u er onherroepelijk door gebonden. Besteed dan ook bijzondere aandacht aan de gevolgen van elk beding. Neem de toelichting volledig door en vul de blanco's zo nauwkeurig mogelijk in. Wanneer er meerdere keuzemogelijkheden zijn, vergeet dan niet te schrappen wat overbodig is.

De koop-verkoopovereenkomst en de toelichting werden opgesteld door specialisten, die er grote zorg aan besteed hebben. Het is echter onmogelijk alle eventuele moeilijkheden te voorzien en bovendien is de toelichting bondig en onvolledig. Raadpleeg in uw eigen belang een specialist.

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

### 1. Verkoper en koper

Opdat de overeenkomst geldig en onbetwistbaar zou zijn moeten alle vereiste handtekeningen erop voorkomen.

#### Enkele gangbare voorbeelden :

##### *wat de verkoper betreft :*

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

##### *wat de koper betreft :*

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

### Sterkmaking

Deze juridische constructie is te vermijden gezien ze voor de verkoper geen garantie op aankopen biedt.

Ze komt erop neer dat diegene die tekent niet de koper is, doch zich sterk maakt dat iemand anders zal kopen. Deze laatste behoudt de vrijheid om de overeenkomst al dan niet te bekrachtigen. Wanneer deze bekrachtiging niet zou volgen, kan men alleen maar schadevergoeding vragen van de sterkmaker, behoudens een andersluidend beding.

### 2. Voorwerp van de verkoop

De verkoop van een appartement behelst steeds een privaat deel – waarvan de koper de enige eigenaar wordt – en gemeenschappelijke delen (ingangen, gangen, trappen, liften, tuin, koer, enz...)

Het is van groot belang dat de koper goed ingelicht wordt over het goed dat hij koopt en over de verhouding van de gemeenschappelijke delen die hij in mede-eigendom krijgt. Temeer daar deze verhouding bepalend is voor zijn beslissingsrecht en voor de verdeling van de lasten.

### 3. Verkoop “voor vrij en onbelast”

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

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

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

#### 4. Erfdienstbaarheid

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

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

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

#### 5. Staat van het goed – verborgen gebreken

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

Nu is het mogelijk dat het goed in de periode tussen de ondertekening van de koopovereenkomst en de inbezitneming door de koper in waarde vermindert. De koper moet dit dan bewijzen.

Daarom biedt de overeenkomst hem de mogelijkheid een plaatsbeschrijving te laten opmaken. Dit zal hem in staat stellen te bewijzen dat het goed niet meer in dezelfde staat is als op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst (gebarsten ruiten, verwarmingsinstallatie buiten gebruik, lekken, enz...) De wet bepaalt ook dat de verkoper de verborgen gebreken van het onroerend goed wel moet waarborgen, ongeacht of hij ze kende of niet (voorbeelden: gebreken i.v.m. de waterdichtheid, de vochtinsijpeling, het gebinte, de huiszwam).

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

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

Een voorzichtige koper kan in dergelijk geval het onroerend goed laten onderzoeken door een specialist, zoals bijvoorbeeld een architect.

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

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

#### 6. Verzekeringen

In een mede-eigendom is de verzekering van het gebouw collectief: het is dan ook logisch dat de koper de plaats inneemt van de verkoper. De verzekeringspolis van de inhoud is daarentegen een zaak van de koper.

#### 7. Genot van het verkochte goed

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

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

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

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

#### 8. Huurtoestand

Wanneer het goed verhuurd wordt is het voor de koper uiterst belangrijk te weten waar hij zich aan zal moeten houden.

Vandaar dat in de overeenkomst verschillende mogelijkheden worden voorzien:

– ofwel verbindt de verkoper zich ertoe het goed vrij te maken uiterlijk op de datum van de ondertekening van de authentieke akte; indien dit op dat ogenblik niet het geval zou zijn loopt hij een zware aansprakelijkheid op.

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

Een zorgvuldig koper zal nagaan of bij de koop van een verhuurde woning de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid zijn gerespecteerd. Per Gewest zijn hiervoor normen uitgewerkt ( Vlaamse Gewest: raadpleeg de Vlaamse Wooncode; Brussel: raadpleeg de Brusselse Huisvestingscode en voor Wallonië: Waalse Huisvestingscode (Code wallon du Logement). Rookmelders zijn bijvoorbeeld verplicht voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest voor verhuurde woningen en in het Waalse Gewest voor alle woningen.

## **9. Stedenbouwkundige toestand**

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

### **As-buittattest (Vlaanderen)**

Is een attest waaruit blijkt dat de opgerichte constructie beantwoordt aan wat werd vergund. Het as-buittattest wordt afgeleverd door een daartoe door de Vlaamse Regering erkende instantie of persoon. Het moet aangevraagd worden door diegenen die een bouwvergunning moeten aanvragen en diegene die hun woning verkopen. Deze verplichting zal vermoedelijk vanaf juni 2012 in voege treden. Uw gemeente kan u hierbij helpen.

## **10. Het voorkeurecht**

Wanneer de eigenaar het goed wenst te verkopen, is hij verplicht om het eveneens aan te bieden aan de begunstigde van het recht van voorkeure tegen dezelfde voorwaarden (inclusief de prijs) als definitief overeengekomen met de kandidaat-koper.

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

Het is de notaris die het voorkeurecht aanbiedt en de begunstigde van het voorkeurecht (bij het niet-uitoefenen ervan) achteraf ook inlicht over de prijs en de voorwaarden uit de notariële akte teneinde controle mogelijk te maken. Bij wet bestaat er een voorkeurecht tvv de pachter. Er kan ook aan de huurder een voorkeurecht zijn verleend (controleren in de huurovereenkomst, de oude eigendomstitel, enz.).

## **11. Bodemattest**

Enkel in het Vlaamse en Brussels Hoofdstedelijk Gewest dient een bodemattest te worden overgemaakt voor het sluiten van de overeenkomst. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan men wachten tot de notariële akte, doch het is ten zeerste aan te raden van te eisen dat het attest er is op het ogenblik van het sluiten van de compromis.

De inhoud van het bodemattest moet letterlijk in het compromis worden vermeld. Bij een blanco bodemattest zegt dat de OVAM geen weet heeft van een eventuele verontreiniging en dat men de grond kan overdragen. Wil men meer sluitende zekerheid dat de grond niet verontreinigd is, dan zal men de gemeente bevragen of een summier bodemonderzoek door een bodemsaneringsdeskundige laten uitvoeren op vrijwillige basis. Indien de grond echter als risicoground is opgenomen in de gemeentelijke inventaris of bij de OVAM, dan wijst dat erop dat vroeger risico-activiteiten op de grond werden uitgeoefend. Het attest vermeldt dat het bodemattest dat de grond slechts kan worden overgedragen als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd. Het is aangewezen om alsdan in de bijzondere voorwaarden een opschortende voorwaarde in te lassen van gunstig attest dat binnen hoogstens twee maanden moet worden afgeleverd.

Het ideaal is uiteraard dat het aangewende bodemattest van recente datum zou zijn.

De aanvraag van het bodemattest gebeurt bij de OVAM in Vlaanderen of bij het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wanneer de formaliteiten niet werden nageleefd (geen bodemattest gevraagd), kan de koper de nietigheid van de overeenkomst inroepen.

## **12. Postinterventiedossier**

Bij elke verkoop van een woning of appartement waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 moet door de verkoper een postinterventiedossier worden overhandigd. Als de woning of het appartement nog niet klaar is, kan worden geacteerd dat het postinterventiedossier nog moet worden aangevuld. Maar bij de voorlopige oplevering moet het dan wel aan de koper worden overhandigd. Dit document is verplicht op alle bouwplaatsen waar meer dan één aannemer werken uitvoert.

Het is aan de veiligheidscoördinator om het dossier te openen, aan te vullen en bij te werken. Het postinterventiedossier bevat elementen voor de veiligheid en gezondheid waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.

## **13. Stookolietanks**

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

#### **14. Verwarmingsketels 20 kW of meer**

Het vermogen wordt aangeduid op de ketel. 95 % van de cv-ketels in Vlaanderen heeft een vermogen van meer dan 20 kW, zodat de attesten quasi altijd dienen te worden overgegeven.

#### **15. Keuring elektriciteit**

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

#### **16. Rookdetector**

Verplicht voor alle woningen in het Waalse Gewest, alleen voor verhuurde woningen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. In het Vlaamse Gewest enkel voor nieuwbouwwoningen en te renoveren woningen waarvoor er een stedenbouwkundige vergunning nodig is.

#### **17. Statuten, beslissingen van de algemene vergadering, periodieke afrekening overmaken**

De nieuwe wet maakt een onderscheid tussen twee soorten van informatieverstrekking aan de koper, deze vóór de huidige verkoopovereenkomst (compromis) en deze vóór het verlijden van de notariële akte. De kandidaat-koper heeft recht op informatie betreffende zeven punten die opgesomd staan onder punt 1. Als er bij de totstandkoming van de onderhandse akte een makelaar of notaris betrokken is, rust de informatieverplichting op deze professionelen. Als er noch een notaris noch een makelaar betrokken zijn bij de totstandkoming van het compromis, is het de verkoper die deze informatie moet bezorgen.

De syndicus moet binnen de vijftien dagen na de ontvangst van het verzoek de informatie overmaken aan de aanvrager die op zijn beurt de koper inlicht. Antwoordt de syndicus niet (tijdig), dan moet de aanvrager dit melden en heeft de koper het recht om te weigeren het compromis te ondertekenen. Deze zeven punten moeten immers opgenomen zijn in het compromis. Het is uiteraard aan te bevelen dat de verkoper deze info reeds heeft vooraleer hij het appartement te koop zet.

De statuten van de mede-eigendom bestaan meestal uit een basisakte en een reglement van mede-eigendom. Deze documenten maken de grondslag uit van het gebouw en bepalen het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen, de verdeling van de lasten, de werkingsmodaliteiten van de mede-eigendom – o.m. de beslissingsbevoegdheden – en op een meer algemene wijze de rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars. Het gaat dus om uiterst belangrijke documenten die soms ook nog worden aangevuld met een reglement van inwendige orde.

Aangezien de statuten en het reglement gewijzigd kunnen worden door latere beslissingen van de Algemene Vergadering is het van belang dat de koper niet alleen over die documenten zelf beschikt maar ook over de processenverbaal van de Algemene Vergadering.

De tweede paragraaf beoogt de koper te beschermen voor het geval deze documenten – later gewijzigde statuten en reglementen – abnormale bepalingen zouden bevatten, o.m. wat betreft het gebruik van verhuurde plaatsen.

#### **18. Gemeenschappelijke lasten**

Dit gedeelte regelt de verdeling van de lasten tussen de koper en de verkoper.

De gewone en periodieke lasten betreffen de normale werking van het gebouw, zoals water- en elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen, verwarmingskosten – ten minste indien de verwarming gemeenschappelijk is – de vergoeding van de syndicus, onderhoudskosten voor de uitrusting, enz...

De buitengewone lasten, waarmee vaak belangrijke bedragen gemoeid zijn, zijn occasioneel zoals voor herstelling van het dak, reiniging van de gevels, vernieuwing van oude en versleten uitrusting, enz...

Het werkkapitaal waarvan sprake onder a) is de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Het reservekapitaal waarvan sprake onder c) wordt geleidelijk aan door de mede-eigendom aangelegd om deze uitzonderlijke uitgaven aan te kunnen zodat deze niet onvoorzien en zwaar wegen op het budget.

Dwingende bepalingen: in bepaalde gevallen regelt de wet op dwingende wijze wat met de lasten gebeurt in de verhouding mede-eigendom enerzijds en verkoper/koper anderzijds.

Maar ze legt daarentegen niets op voor de verhouding tussen de koper en de verkoper. Zij kunnen dus over de hele periode vrij beslissen over hun deelname in de lasten.

Maar hetgeen koper en verkoper overeenkomen kan dan gewoonweg niet tegengesteld worden aan de mede-eigendom.

Een voorbeeld: de overeenkomst biedt de partijen 2 keuzemogelijkheden wat betreft het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal. Zo is het mogelijk ervoor te kiezen dat de koper de verkoper zal vergoeden voor zijn stortingen in het reservekapitaal of dat hij hem niet moet vergoeden.

De wet bepaalt echter dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal eigendom blijft van de vereniging van mede-eigenaars. Zo dan geopteerd werd voor een terugbetaling door de koper en de koper die verplichting niet nakomt, kan de verkoper zich daar niet op beroepen om van de mede-eigenaars te eisen dat zij hem zijn deel in het reservekapitaal terugbetalen. Anderzijds is de notaris op grond van de wet verplicht de syndicus te vragen om een staat van de kosten, lasten en schulden van de mede-eigendom.

De kosten die dat meebrengt worden gedragen door de mede-eigendom, die zo problemen kan vermijden bij het invorderen van schulden van de verkoper. Daarom wordt er in de overeenkomst niet over gerept.

#### **Wettelijke verbintenissen van de koper t.a.v. de mede-eigendom**

Hier gaat het om de betalingen die de koper of verkoper sowieso moeten verrichten aan de gemeenschap, ongeacht wat zij onderling zijn overeengekomen.

Let op! Zolang de overeenkomst geen "vaste datum" heeft verkregen, is de koper niet gehouden om de uitgaven te betalen die opgesomd staan in het contract. De vaste datum bekomt men door bvb het registeren van de onderhandse overeenkomst of het verlijden van de notariële akte. Vanaf dat moment kan de mede-eigendom de koper aanzien als de nieuwe eigenaar die alle verplichtingen overneemt.

### **19. Verklaringen van de verkoper**

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

### **20. Prijs**

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

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

- De koper die bij de ondertekening van de koop-verkoopovereenkomst in het zwart heeft betaald, verzwakt zijn rechtspositie.

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

### **21. Voorschot of waarborg**

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

### **22. Kosten - b.t.w**

In bepaalde uitzonderlijke gevallen van nieuw gebouwde onroerende goederen kan de verkoop plaatsvinden onder het B.T.W.-stelsel, hetgeen belangrijke financiële gevolgen heeft.

Wanneer hem dergelijk voorstel wordt gedaan heeft de koper er alle belang bij zo snel mogelijk een specialist te raadplegen alvorens de overeenkomst te ondertekenen.

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

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

- Voor de verkoper: meester X., notaris te .....

- Voor de koper: later te bepalen.

## **24. Uiterste datum voor de notariële akte**

In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, is er geen wettelijke termijn om de notariële akte te verlijden.

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

## **25. Sancties**

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

In de praktijk zal de verkoper meestal kiezen voor de ontbinding; wanneer de koper zijn verplichtingen niet nakomt is dat immers vaak omdat hij de prijs niet kan betalen.

De ontbinding "van rechtswege" betekent dat de rechter geen beoordelingsbevoegdheid heeft: indien aangetoond wordt dat een partij in gebreke is gebleven moet de rechter de ontbinding uitspreken.

Anderzijds is het logisch dat de koper nalatighedsintresten zal moeten betalen indien de prijs door zijn toedoen laattijdig werd betaald.

## **26. Opschortende voorwaarde**

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

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

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

## **27. Bijzondere voorwaarden**

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

– het recht van de koper om het goed te betrekken voordat de notariële akte werd verleden.

– erfdiensbaarheden of lasten die het onroerend goed bezwaren en niet vermeld worden in de eigendomstitel.

Ook bepaalde lasten opgelegd aan de verkoper of de koper moeten hier worden opgenomen (b.v. het uitvoeren van bepaalde herstellingswerken).