

# KOOP – VERKOOPOVEREENKOMST – BOUWGROND voor het oprichten van een woonhuis

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 goed :

.....  
.....

Gemeente : .....

Een perceel bouwgrond gelegen aan ..... straat.

Het verkochte goed blijkt gekadastreerd te zijn sectie ..... nummer ..... en heeft een oppervlakte

- volgens kadaster, van .....

- volgens eigendomstitel, van .....

- volgens opmeting, van .....

- volgens verkavelingsontwerp, van ongeveer .....

Het betreft lot nr ..... van hierna vermelde verkaveling.

Indien het goed geen voorwerp heeft uitgemaakt van een opmeting vóór de ondertekening van de authentieke akte is de hier opgegeven oppervlakte van aanwijzende aard, zodat elk verschil, in méér of min, al overtrof dit één/twintigste, in het voor- of nadeel blijft van de koper en geen aanleiding kan geven tot wijziging van de prijs.

## 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 inroepen.

### 3. Lasten en erfdiensbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle lasten en erfdiensbaarheden 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 wordt geleverd in de staat waarin het zich thans bevindt.

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

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

### 5. Genot

De verkoper verklaart dat het goed niet verpacht is noch in gebruik gegeven.

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

### 6. 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.

### 7. Ruimtelijke ordening en stedenbouw

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

.....  
.....

(hetzij) **(1)** De koper erkent een kopie te hebben gekregen van de bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/stedenbouwkundig attest nr. 1 **(2)** uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van ..... op .....; de verkoper verklaart alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze vergunning of dit attest over te dragen aan de koper.

(hetzij) **(1)** Het verkochte goed maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning afgeleverd werd door het college van Burgemeester en Schepenen van ..... op ....., die op heden niet vervallen is.

Na de toekenning van deze vergunning werd een verkavelingsakte verleden door notaris ..... op .....

(hetzij) **(3)** De koper verklaart een kopie te hebben gekregen van deze akte, van de eventuele wijzigingsakten en van de bijlagen waaronder een kopie van de verkavelingsvergunning.

(hetzij) **(3)** De verkoper zal binnen de 15 dagen vanaf heden een kopie van deze akte overmaken aan de koper alsook van de eventuele wijzigingsakten en van de bijlagen waaronder een kopie van de verkavelingsvergunning.

De verkoper verklaart bovendien dat deze documenten geen bijzondere bepalingen bevatten met betrekking tot de bestemming van het goed die een nadeel zouden kunnen berokkenen aan de koper.

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.

---

(1) De paragraaf schrappen die niet van toepassing is. Zonder schrapping is de laatste paragraaf van toepassing.

(2) Schrappen wat niet past.

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

De verkoper verklaart dat er geen verplichting is om binnen een bepaalde termijn te bouwen.

(hetzij) **(1)** De verkoop wordt gesloten en aanvaard onder de opschortende voorwaarde dat een stedenbouwkundig attest nr.1 wordt afgeleverd waarin bevestigd wordt dat het verkochte goed in aanmerking komt voor het bouwen van een woning.

Binnen 1 maand vanaf heden zal de verkoper op zijn kosten dit attest aanvragen.

Indien het attest niet binnen de 6 maanden vanaf heden wordt overgemaakt aan de koper bij aangetekend schrijven wordt de voorwaarde als niet-gevuld beschouwd.

De voorwaarde wordt eveneens als niet-gevuld beschouwd indien uit het attest uitzonderlijke lasten voortvloeien waarvan de koper niet op de hoogte was en die de bouwkosten op abnormale wijze zouden verhogen. De opschortende voorwaarde wordt bedongen in het voordeel van de koper en hij alleen kan eraan verzaken ; in dat geval is de verkoop voltrokken.

(hetzij) **(1)** De verkoper verklaart dat hij geen enkele aanvraag heeft ingediend tot het bekomen van een bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest waaruit blijkt dat dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat hij bijgevolg geen verzekering kan geven betreffende de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten, die voor bewoning gebruikt kan worden.

De koper erkent inlichtingen te hebben ingewonnen over de toestand van het goed bij de gemeentelijke administratie en ontslaat de verkoper van het verstrekken van elke bijkomende informatie dienaangaande.

De verkoper verklaart dat het goed bestemd is voor de bouw van een woning en dat deze bestemming doorslaggevend was bij het bepalen van de prijs van huidige overdracht.

De verkoop is bijgevolg gesloten onder de opschortende voorwaarde dat deze bestemming overeenkomt met de inlichtingen op stedenbouwkundig vlak ingewonnen door de instrumenterende notaris ten laatste op het einde van de termijn bepaald voor de ondertekening van de authentieke akte.

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.

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.

## 8. 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.

## 9. Bodemsaneringsdecreet voor het Vlaamse Gewest

Indien het goed gelegen is in het Vlaams Gewest, verklaart de verkoper dat hij vóór het sluiten van de overeenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij 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.

## 10. 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) De paragraaf schrappen die niet van toepassing is.

## 11. 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 en dubbel gebruik uitmakend met alle voorgaande kwijtingen.

(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.

Ingeval van verkoop door de verkavelaar zijn het aandeel in de kosten van de verkavelingsakte en -plan en de kosten van het definitief opmetingsplan eveneens ten laste van de koper.

Deze bedragen € .....

## 12. 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 .....

## 13. 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. Daarenboven 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 ..... **(2)** ten honderd per jaar. Deze intrest wordt berekend vanaf de hierboven bepaalde uiterste datum tot op de datum van volledige betaling.

(1) De paragraaf schrappen die niet van toepassing is. Zonder schrapping is de laatste paragraaf van toepassing.

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

#### 14. Opschortende voorwaarde – Toekenning van een hypothecair krediet

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) **(1)** Onderhavige verkoop wordt niet gesloten onder de opschortende voorwaarde dat aan de koper een hypothecair krediet wordt **(1)** toegestaan.

(hetzij) 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 **(2)** , tegen de normale marktvoorwaarden voor een minimum duur van 5 jaar en zonder dat een bijkomende waarborg wordt geëist.

Deze opschortende voorwaarde moet verwezenlijkt zijn binnen een termijn van . . . . . maanden **(3)** 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.

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 nietverkrijgen 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 vervaldatum voorzien voor de verwezenlijking van de voorwaarde.

---

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

(2) Behoudens opgave van een ander bedrag, bedraagt het 100% van de verkoopprijs.

(3) Wordt de overeengekomen termijn niet opgegeven, dan bedraagt hij automatisch 2 maanden.

**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
- Bodemattest
- 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