

VERKOOPOVEREENKOMST

Goed gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tussen de ondergetekenden:

1.
..... (naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO)
.....
..... (naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO)

hierna DE VERKOPER genoemd, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden,
hier vertegenwoordigd door,
handelend als lasthebber en, bij afwezigheid, als sterkmaker,

EN

2.
..... (naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO)
.....
..... (naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO)

hierna DE KOPER genoemd, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden,
hier vertegenwoordigd door,
handelend als lasthebber en, bij afwezigheid, als sterkmaker,

DE VERKOPER verklaart zelf of via zijn lasthebber dat hij de eigenaar is van het verkochte goed en dat hij de vereiste bevoegdheden geniet om erover te beschikken.

De sterkmaker van de verkoper verklaart dat de houder(s) van het eigendomsrecht de onder de benaming VERKOPER vermelde perso(en) is (zijn), van wie hij de verbintenis of de bekrachtiging daarvan en, bij gebrek daaraan, zijn persoonlijke verbintenis belooft.

De sterkmaker van de koper belooft de verbintenis of de bekrachtiging daarvan en, bij gebrek daaraan, zijn persoonlijke verbintenis.

WORDT DEZE VERKOOP OVEREENGEKOMEN:

De voornoemde VERKOPER verkoopt hierbij, onder de gewone rechtswaarborgen en vrij en onbelast van alle bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten of welke belemmering ook, evenals alle inschrijvingen en overschrijvingen, aan de voornoemde KOPER, die aanvaardt, het volgende goed, hierna GOED genoemd, met betrekking tot hetwelk de VERKOPER nog verklaart geen hypothecair mandaat te hebben gesloten:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente

Goed omfattende
.....
.....

Het verkochte goed lijkt in het kadaster te zijn opgenomen
sectie nr.
voor een oppervlakte van

De KOPER erkent het verkochte goed te hebben bezocht en ontslaat de VERKOPER van de
verplichting om het goed in deze overeenkomst nader te omschrijven.

Deze overeenkomst bindt de partijen op definitieve wijze, behoudens het voorbehoud dat uitdrukkelijk
in de overeenkomst wordt gemaakt.

De eigendomsoverdracht vindt echter pas plaats bij de ondertekening van de akte die de overdracht
vaststelt. De KOPER verwerft pas vanaf datzelfde ogenblik het genot van het goed, behoudens
andersluidende bepaling hierna.

Wordt het goed verhuurd, dan treedt de KOPER vanaf het verlijden van deze akte in de rechten en
verbintenissen van de VERKOPER, onverminderd de uitoefening van de rechten die hij geniet als
gevolg van het bestaan van een overeenkomst zonder vaststaande datum, in de gevallen waarin de wet
voorziet / onder voorbehoud van de tegenstelbaarheid van de overeenkomst tegen de VERKOPER.

De KOPER draagt vanaf zijn ingentreding de heffingen, belastingen en lasten. De VERKOPER
verklaart dat het goed bij zijn weten (niet) moet worden belast in verband met de uitvoering van
wegenwerken.

De KOPER verbindt zich ertoe vanaf hetzelfde ogenblik alle verbintenissen na te komen die
voortvloeien uit de verzekeringscontracten met betrekking tot het verkochte goed, behoudens
verbreking op zijn kosten na de ondertekening van de authentieke akte.

De verkoop omvat noch de meters of leidingen die toebehoren aan maatschappen of openbare
nutsbedrijven, noch de roerende goederen die zich in het verkochte goed zouden bevinden.

De VERKOPER en de KOPER verbinden zich ertoe samen te werken om de eigendomsoverdracht
snel te betekenen, evenals een opmeting die zij samen opstellen of laten opstellen door een bevoegd
ambtenaar en die betrekking heeft op de waterbevoorrading van het goed, ter gelegenheid van het
verlijden van de akte die deze verkoop vaststelt.

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich vandaag bevindt, zonder verhaal tegen de
VERKOPER wegens gebreken van de grond of de ondergrond, zonder enige waarborg van de
verborgen gebreken die de verkoper niet kent en zonder waarborg van de hierboven vermelde
oppervlakte; het meer of het min, ook groter dan één twintigste, komt ten voordele of ten nadele van
de KOPER zonder wijziging van de prijs.

De VERKOPER verklaart dat het goed bij zijn weten (geen) wijzigingen heeft ondergaan die nog
aanleiding geven tot een herziening van het kadastraal inkomen.

De VERKOPER verklaart dat de constructies die hij zou hebben opgericht of dat de wijzigingen die
hij aan het verkochte goed zou hebben aangebracht, werden opgericht of aangebracht met naleving
van de toepasbare wetten en reglementen.

De VERKOPER verklaart zich te schikken naar artikel 3 van het koninklijk besluit van 10 maart 1981, dat bepaalt dat elektrische installaties die vóór 1 oktober 1981 in dienst zijn gesteld door een erkend orgaan moeten worden gecontroleerd bij een eigendomsoverdracht wanneer de installatie niet is gedekt door een conformiteitsverslag op basis van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI).

De VERKOPER bezorgt aan de instrumenterende notaris het proces-verbaal van de vereiste inspectie van de elektriciteitsinstallatie die naar aanleiding van de verkoop op zijn kosten wordt uitgevoerd door een erkend orgaan.

BEWONING

Het verkochte goed wordt bewoond door de heer / de
vereniging/de vennootschap
(naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO), krachtens
....., waarvan de
voorwaarden zijn

De KOPER treedt in de rechten en verbintenissen van de verkoper met betrekking tot de mandeligheden met de aanpalende eigendommen.

Bovendien wordt het genoemde goed verkocht met gelijk welke erfdienstbaarheden waarmee het kan zijn bevoordeeld of bezwaard, tenzij de KOPER de ene doet gelden en zich verzet tegen de andere.

Het wordt verkocht met de beperkingen van het eigendomsrecht die kunnen voortvloeien uit de stedenbouwkundige voorschriften en uit de besluiten en handelingen ter uitvoering daarvan door de overheden.

MEDE-EIGENDOM

De KOPER betaalt aan de VERKOPER zijn aandeel van het reservefonds terug dat wordt gelaten aan de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt.

De VERKOPER bezorgt aan de KOPER de statuten en het huishoudelijk reglement van het gebouw. Voor het overige wordt de KOPER verzocht het register met de beslissingen van de algemene vergadering te raadplegen voor wat, onder andere, betrekking heeft op de uitgaven en werkzaamheden waarover een beslissing werd genomen of die werden gemaakt of uitgevoerd.

Vindt er een algemene vergadering plaats tussen de datum van deze verkoop en de datum van de authentieke akte, dan brengt de VERKOPER de KOPER daarvan op de hoogte en bezorgt hij hem onverwijld de agenda van die vergadering.

Tenzij de VERKOPER en de KOPER overeenkomen dat geen van beiden de vergadering zal bijwonen, moeten ze onderling bepalen wie van hen aan de vergadering zal deelnemen en hoe ze zullen stemmen betreffende ieder agendapunt. Beslissen de partijen dat de KOPER aan de vergadering zal deelnemen en er zal stemmen, dan moet de VERKOPER hem daartoe een volmacht geven.

De VERKOPER verklaart (niet) persoonlijk partij te zijn in een rechtsvordering betreffende zijn kavel of ingesteld in het kader van de wet op de mede-eigendom.

In bevestigend geval, heeft de vordering als voorwerp:

.....

STEDENBOUW

In overeenstemming met artikel 275 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO), is de gemeente gehouden binnen 30 dagen de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende het goed en die onder meer vermelden: zijn bestemming, in voorkomend geval de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen, de inschrijving van het goed in een onteigeningsplan, zijn aanwezigheid binnen de grenzen van een aan het voorkooprecht onderhevige perimeter of zijn inschrijving op de bewaarlijst of indien het goed beschermd is of waarvoor de procedure tot inschrijving of bescherming lopende is.

De VERKOPER verklaart dat bij zijn weten:

- het verkochte goed (niet) het voorwerp is geweest van een verkavelingsvergunning (datum van uitreiking:)
Voorwerp:
- het verkochte goed niet het voorwerp is van een plan of kennisgeving van onteigening of een plan van aanleg noch van een maatregel genomen krachtens de wetgeving op de monumenten en landschappen;
- dat het goed het voorwerp is geweest van een stedenbouwkundig(e) vergunning / attest die/dat werd uitgereikt door en die/dat toelaat.....,
en dat er geen enkele andere verbintenis bestaat betreffende de mogelijkheid om in het goed een van de handelingen of werkzaamheden uit te voeren of te handhaven die onderworpen zijn aan het verkrijgen van een vergunning conform artikel 98 van het BWRO.
- dat het goed niet het voorwerp is geweest van een stedenbouwkundig(e) vergunning / attest die/dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen en dat er geen enkele andere verbintenis is aangegaan betreffende de mogelijkheid om in het goed handelingen of werkzaamheden uit te voeren of te handhaven die onderworpen zijn aan het verkrijgen van een vergunning conform artikel 98 van voornoemd wetboek.

Bijgevolg kan geen enkele van de handelingen en werkzaamheden waarvan sprake in het goed worden verricht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet werd verkregen.

HUISVESTINGSCODE

De VERKOPER verklaart en vrijwaart onder zijn aansprakelijkheid dat het verkochte goed tot op heden niet het voorwerp is van een openbaar beheersrecht zoals gedefinieerd in de artikelen 18 tot 22 van de Brusselse Huisvestingscode.

MILIEU

De KOPER verklaart het origineel van het vereiste EPB-certificaat (energieprestatiecertificaat) te ontvangen, terwijl de VERKOPER in het bezit is van een kopie van het geldige EPB-certificaat.

De in het EPB-certificaat genoemde energieklassen en de jaarlijkse CO₂-uitstoot van de individuele woning zijn.....

De VERKOPER verklaart dat er voor het verkochte goed geen enkele milieuvergunning betreffende een risicoactiviteit bestaat.

De VERKOPER verklaart dat hij op het terrein waar het verkochte goed is gevestigd geen risicoactiviteiten heeft uitgeoefend in de betekenis van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende de sanering van verontreinigde bodems in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van haar uitvoeringsbesluiten.

De VERKOPER bevestigt dat er bij zijn weten geen enkele reden bestaat om dit terrein in de inventaris te identificeren als verontreinigd of waarvoor er sterke aanwijzingen op verontreiniging zouden bestaan en dat hij van het BIM geen schrijven heeft ontvangen volgens hetwelk het goed wordt opgenomen in de bodeminventaris van verontreinigde bodems.

De VERKOPER verklaart dat hij via aangetekend schrijven/e-mail aan het BIM een bodemattest heeft aangevraagd voor het (de) betrokken perce(e)l(en).

De KOPER verklaart dat hij het (de) bodemattest(en) heeft ontvangen dat (die) de VERKOPER hem heeft toegestuurd vóór de totstandkoming van de overeenkomst of de aanbieding betreffende de vervreemding van het goed en verklaart kennis te hebben gekregen van de inhoud van het (de) bodemattest(en).

De VERKOPER verklaart dat hij geen bijkomende informatie bezit die de inhoud van het (de) door het BIM afgeleverde bodemattest(en) kan wijzigen.

De VERKOPER verklaart dat het verkochte goed (niet) is uitgerust met een stookolietank. Is er een dergelijke tank aanwezig, dan bezorgt hij het inspectie- en dichtheidsattest aan de KOPER. In geval van een ingegraven tank tot 10.000 liter of een bovengrondse tank van 3.000 tot 10.000 liter, bezorgt de VERKOPER de verklaring klasse III waarover hij beschikt betreffende de exploitatie evenals de documenten vereist voor de overdracht van deze verklaring aan de bevoegde overheden.

VOORKOOPRECHT

De VERKOPER verklaart tot op heden een (geen) kennisgeving te hebben ontvangen inzake voorkooprechten zoals bedoeld door de artikelen 258 en volgende van het BWRO en volgens dewelke het goed gelegen zou zijn binnen de door de Regering vastgestelde perimeter en die de verschillende gebouwen vermeldt die aan dat voorkooprecht onderworpen zijn.

Heeft hij geen dergelijke kennisgeving ontvangen, dan is het voorkooprecht niet toepasbaar op deze overeenkomst.

Heeft hij wel een dergelijke kennisgeving ontvangen, dan verklaart de VERKOPER dat hij de Grondregie kennis heeft gegeven van de intentieverklaring om over te dragen in de vormen vereist door artikel 266 van het BWRO en dit vanaf de verspreiding van de aanbieding om over te dragen, op gelijk welke drager.

In bevestigend geval wordt deze verkoop ook gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht door de begunstigen van dit recht.

De partijen verbinden zich ertoe de uitsluitingen van het voorkooprecht bedoeld in artikel 263 van het BWRO te raadplegen.

TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN

De VERKOPER verklaart dat het goed (niet) het voorwerp is geweest van werkzaamheden bedoeld in het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

In bevestigend geval bezorgt hij aan de KOPER, uiterlijk op de datum van de authentieke akte die deze verkoop vaststelt, het vereiste postinterventiedossier dat conform de bepalingen van dit besluit wordt samengesteld. Het postinterventiedossier is het dossier dat alle voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee rekening moet worden gehouden bij eventuele latere werkzaamheden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.

KOSTEN

De KOPER, die zich daartoe verbindt, draagt benevens de prijs gelijk welke kosten en heffingen en het ereloon van de notaris die uit deze verkoop voortvloeien, met inbegrip van de inventaris- en opmetingskosten indien daar reden toe is of die hij bestelt.

De KOPER betaalt de kosten terug die worden gemaakt om aan de instrumenterende notaris de bij wet bedoelde gegevens betreffende de mede-eigendom te bezorgen, indien deze kosten niet worden gedragen door de vereniging van de mede-eigenaars.

Bovendien draagt de KOPER de volgende kosten:

PRIJS

Deze verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor de prijs van, die als volgt betaalbaar is:

- bij de ondertekening van deze overeenkomst, ten belope van het bedrag van als voorschot dat de VERKOPER verklaart van de KOPER te hebben ontvangen in de vorm van een cheque nr. ;
- bij het verlijden van de authentieke akte, ten belope van het saldo, d.i.

NOTARISSEN

De partijen, die behoorlijk kennis hebben gekregen van het feit dat zij het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder extra kosten, hebben aangewezen om de authentieke akte op te maken die deze verkoop zal vaststellen:

- Voor de VERKOPER: Meester
- Voor de KOPER: Meester

De partijen verbinden zich ertoe om voor de ondertekening van de authentieke verkoopakte uiterlijk binnen de maanden vanaf de datum van deze overeenkomst of vanaf de vervulling van alle eventuele opschortende voorwaarden voor een notaris te verschijnen.

SANCTIES

Wordt de authentieke akte niet getekend op de vastgestelde datum, dan kan de gerechtigde partij, na een ingebrekestelling via een bij de post aangetekend schrijven aan de in gebreke blijvende partij waarop gedurende 15 dagen niet wordt gereageerd:

- hetzij de ontbinding van de verkoop eisen en een bedrag ontvangen gelijk aan 15 procent van de verkoopprijs bij wijze van schadevergoeding, na aftrek of na terugbetaling van het door de KOPER betaalde voorschot, onverminderd de terugbetaling van alle gemaakte kosten en bovenop de in gemeen recht erkende vergoedingen;
- hetzij de uitvoering van de verkoop in rechte vervolgen. In dit geval is de in gebreke blijvende partij een interest van 12% per jaar op de verkoopprijs verschuldigd totdat de authentieke akte wordt gesloten.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering en, algemeen, voor ieder vervolg op deze overeenkomst, kiest elke partij woonst in haar eigen woning en met betrekking tot een partij die zich buiten het Belgische grondgebied bevindt, in het kantoor van haar notaris en, bij gebrek daaraan, in het kantoor van de notaris van de andere partij.

VASTGOEDMAKELAAR

Deze verkoop werd gesloten via het vastgoedkantoor

ARBITRAGE

De partijen gaan er vanaf heden mee akkoord om elk geschil dat tussen hen kan ontstaan snel en via een eenvoudige procedure op te lossen. Bijgevolg wordt elk geschil betreffende deze overeenkomst en al haar gevolgen beslecht door de Kamer van Arbitrage en Bemiddeling (info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), in overeenstemming met haar reglement.

REGISTRATIERECHTEN

De partijen verklaren volledig op de hoogte te zijn van de fiscale verplichting die ze moeten naleven en die erin bestaat dat ze deze verkoopovereenkomst moeten laten registreren binnen de vier maanden na de ondertekening daarvan (of na het vervullen van de daarin opgenomen opschortende voorwaarden), voor zover de authentieke akte niet binnen deze termijn wordt getekend.

In voorkomend geval verklaart de KOPER dat hij de formaliteiten voor het verkrijgen van de belastingvermindering, bedoeld in artikel 46 bis van het Wetboek der Registratie-, hypotheek- en griffierechten, ten laatste op de uiterste registratiedatum zal vervullen of door zijn notaris zal laten vervullen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Gedaan te, op,
in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn die een afzonderlijk belang hebben. Elke partij erkent haar exemplaar te hebben ontvangen.

DE KOPER

DE VERKOPER