

Verkoopovereenkomst gebouw

Tussen de ondergetekenden:

.....
.....

Hierna genoemd de verkoper
en

.....
.....

Hierna genoemd de koper.

Is overeengekomen als volgt:

De verkoper verklaart bij deze te verkopen aan de koper die aanvaardt:

GEMEENTE

.....
.....

VOORWAARDEN.

I. Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd; daarom wordt deze verkoop gedaan onder opschortende voorwaarde dat de notaris belast met de verkoop, na onderzoek, vaststelt dat de verkoper geen hypothecaire of fiscale schulden voor een bedrag hoger dan de verkoopprijs heeft. De verkoper bevestigt hij dat hij geen kennis heeft van enige procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten (zoals faillissement of collectieve schuldenregeling).

Het goed wordt verkocht in zijn huidige toestand, met al zijn erfdienstbaarheden. De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en dat er ook geen ontstaan zijn door bestemming van de huisvader, behoudens eventueel bomen staande te dicht bij de grenslijn. Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

Het goed wordt verkocht zonder waarborg over de uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil meer dan één/twintigste met de werkelijke grootte.

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het heden zich bevindt. Het goed wordt verder verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de verkoper tot vrijwaring zou gehouden zijn wegens toestand van de bodem en van de gebouwen, en de mogelijke burenhinder. De koper treedt evenwel in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen bij producten- aansprakelijkheid of vorderingen tegen architect en aannemers.

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen omtrent eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

2. Het goed is beschikbaar als volgt:

- Het eigendomsrecht en het risico wordt pas bij het verlijden van de authentieke akte van verkoop overgedragen.

- De koper zal het genot van het goed hebben vanaf de volledige betaling van prijs en kosten,

(ofwel1) door het optrekken van de huurgelden aangezien het goed is verhuurd. Koper verklaart een exemplaar van de huurovereenkomst te hebben ontvangen.

(ofwel2) door de werkelijke ingebruikname aangezien het goed niet verhuurd is.

(Doorstrepen wat niet past. Bij vergetelheid van doorstreping, is de tweede mogelijkheid van toepassing.)

3. De koper draagt, voor wat het lopend fiscaal dienstjaar betreft, zijn deel in de onroerende voorheffing, alsook in de bestaande of nog gebeurlijk te vestigen gemeentebelastingen vanaf het verlijden van de authentieke akte. Aangaande de voorliggende straat of eventueel voetpad verklaart hij verder dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Mochten deze toch bestaan, dan zal hij ze te zijnen laste nemen voor de tot op heden uitgevoerde infrastructuur.

4. De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

5. De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft gekregen dat betreffende het goed voorwerp van deze verkoping, beschermingsmaatregelen zouden zijn genomen of ontworpen, overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten.

6. Water - gas - elektriciteit: De koper is verplicht alle eventueel bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening vanaf de ingebruikname over te nemen. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop.

7. De verzekeringspolissen betreffende het verkochte goed vervallen van rechtswege binnen de drie maanden vanaf het verlijden van de authentieke akte, tenzij de koper deze polis zou wensen over te nemen en de premies te betalen van af de eerstkomende vervalddag. Tot aan het einde van die termijn van drie maanden, blijft de aan de verkoper verleende dekking gelden voor de koper, tenzij deze laatste dekking geniet uit hoofde van een andere overeenkomst.

8. Bodemdecreet:

* De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. In die omstandigheden neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen

vrijwaring zal zijn gehouden.

* De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van onderhavige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in art. 6 van het bodemdecreet.

*

#OF: Om te voldoen aan artikel 101 van voornoemd decreet, komen partijen overeen dat deze verkoop wordt gedaan onder de opschortende voorwaarde dat voor het bij deze verkochte goed door de OVAM een bodemattest wordt afgeleverd waaruit blijkt:

-hetzij dat voor het verkochte goed geen gegevens beschikbaar zijn;

-hetzij dat voor het verkochte goed geen bodemverontreiniging werd vastgesteld.

De verkoper verbindt zich ertoe dit bodemattest zonder uitstel aan te vragen en de inhoud ervan mee te delen aan de koper uiterlijk voor het verlijden der akte.

De eigendom van het verkochte goed gaat pas over van de verkoper op de koper nadat laatstgenoemde op de hoogte gebracht is van de inhoud van voormeld bodemattest en voorzover dit bodemattest voldoet aan hoger bepaalde voorwaarden (tenzij een andere clause van onderhavige overeenkomst de eigendomsoverdracht uitstelt naar een nog latere datum).

Indien de inhoud van dit attest aan de gestelde vereisten voldoet, zal hij geacht worden deel uit te maken van onderhavige verkoopovereenkomst.

De verkoper verklaart te weten dat de koper de nietigheid van de verkoopovereenkomst kan aanvragen omdat op heden het bodemattest ontbreekt.

#OF: De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op

overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet. Dit bodemattest bepaalt: "De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit."

9. STOOKOLIETANK

- #OF: De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#OF: De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een #bovengrondse #(+ 5.000 l) OF #ondergrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van # liter in #.

De verkoper verklaart dat de laatste periodieke controle voor de ondergrondse stookolietank, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op # zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door #

De koper erkent kopie van dit conformiteitsattest te hebben ontvangen.

- #OF: #De verkoper verklaart dat hij een geldig conformiteitsattest voor de ondergrondse tank zal afleveren uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte.

#OF: Het Vlaremactualisatiebesluit van negentien september tweeduizend en acht, bepaalt dat particuliere bovengrondse stookolietanks met een waterinhoud van minder dan vijfduizend liter niet meer aan een periodieke controle dienen te worden onderworpen. Desalniettemin dient de plaatsing van een nieuwe bovengrondse tank nog steeds te gebeuren onder toezicht van een erkend technicus, die hiervoor een attest aflevert en een groene merkplaat aanbrengt op de tank.

10. ENERGIEPRESTATIEATTEST

-OF: Overeenkomstig het EPB-decreet van tweeëntwintig december tweeduizend en zés heeft de verkoper een controlebezoek laten uitvoeren betreffende de energieprestatie van het verkochte gebouw door een erkend deskundige, met name #, die het proces-verbaal van onderzoek heeft opgesteld op #. Aan de koper werd een kopij van het verslag overhandigd.

OF: Overeenkomstig het EPB-decreet van tweeëntwintig december tweeduizend en zés verbindt de verkoper zich er toe om een controlebezoek laten uitvoeren betreffende de energieprestatie van het verkochte gebouw door een erkend deskundige. Aan de koper zal een exemplaar van dit verslag voor het verlijden van de akte van verkoop worden overhandigd.

- De koper bevestigt te weten dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat. Hij verklaart dat hij de staat van het gebouw voldoende heeft onderzocht om zich over de wenselijkheid van de aankoop te beraden.

11. Ruimtelijke ordening.

De verkoper verklaart dat:

a- het voormelde onroerend goed volgens de meest recente stedenbouwkundige bestemming gelegen is in een # gebied.

b- voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt op #.

c- er geen dagvaarding wegens een stedenbouwkundige inbreuk (art. 6.1.1 Vl. Codex R.O.) of tot uitvoering van een herstelmaatregel (art. 6.1.1 Vl. Codex R.O.) werd uitgebracht.

d- er geen voorkeurecht op het goed rust ingevolge een definitief ruimtelijk uitvoeringsplan, overeenkomstig het hierna vermeld schrijven van de gemeente.

#e- er geen lasten en voorwaarden opgelegd zijn wegens een verkavelingsvergunning.

#OF e- het goed deel uitmaakt van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. De notaris heeft aan partijen kennis gegeven van de akte van verkaveling alsook van de bepalingen van de verkavelingsvergunning uitgereikt door het schepencollege van de gemeente # op # onder het stedenbouwkundig nummer #. De verkavelingsakte is verleden voor notaris # met standplaats te # op # en is overgeschreven op het # hypotheekkantoor te # op # onder boek # nummer #.

#evt.: f- er een "as-built" attest voor het goed werd uitgereikt door de gemeente # op #, dat aan de verkrijger van het goed werd overhandigd.

#evt. OF: f- er geen door art. 4.2.12 Vl. Codex R.O. verplichte "as-built" attest voor het voormelde goed voorhanden is. De overdrager verklaart dat hij evenmin beschikt over een, buiten enige overdracht om, gevalideerd as-built attest uitgereikt voor het goed.

#De overnemer van het goed verklaart dat hij het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de gemeente # op # heeft ontvangen.

De overdrager verklaart dat het goed geen geklasseerd gebouw is en bij zijn weten niet gelegen is in een geklasseerde wijk of beschermd landschap/stads- of dorpsgezicht.

#De overdrager verklaart aan het voormelde onroerend goed geen werken, handelingen of wijzigingen te hebben uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist was. Hij verklaart zelf geen bouwovertradingen te hebben begaan en verklaart tevens geen kennis te hebben van bouwovertradingen die dagtekenen van vóór zijn verwerving van het voormelde onroerend goed.

Hij verklaart dat het goed bij zijn weten op heden geenszins het voorwerp uitmaakt van

een geplande onteigening. Hij bevestigt dat de gebouwen niet ongeschikt voor bewoning zijn verklaard en het goed niet onderworpen is aan een taks op leegstand.

De overnemer moet zich overigens, voor al wat door de hogere overheid toegelaten bouwwerken en beplantingen betreft, derwijze schikken naar alle geldende reglementen, verordeningen en vergunningen, zodat de overdrager hieromtrent nooit verontrust noch aangesproken kan worden.

Verder worden partijen gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat voor een hele reeks werken aan een onroerend goed een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist. Het betreft hoofdzakelijk bouw- of verbouwingswerken, reliëfveranderingen, kappingen van bomen, bestemmingsveranderingen, parkeerplaatsen aanleggen, splitsingen van gebouwen en het aanleggen van recreatieve terreinen.

De verkoper verklaart dat hij zelf geen gebouwen (of verbouwingen) heeft opgericht/gedaan die in strijd met de wet op de stedenbouw zijn. Naar zijn weten zijn alle opgerichte gebouwen opgericht met de eventueel noodzakelijke bouwvergunningen.

12. Elektrische installaties:

#ofwel a. Recente installaties:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

#ofwel b. Oude installaties:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement

##er is al een PV - goedgekeurd

b.1. Bij proces-verbaal van # werd door # vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent een kopie van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben. De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het proces-verbaal aan de koper overhandigen

##er is al een PV - NIET goedgekeurd

ofwel b.2. Bij proces-verbaal van # werd door # vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. De koper erkent te weten dat na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf het verlijden van de authentieke akte zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper erkent een kopie van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben. De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het proces-verbaal aan de koper overhandigen

##er is nog GEEN PV

b.3. De verkoper verbindt zich er toe deze installatie te laten keuren en voor het verlijden van de authentieke akte een exemplaar van het proces-verbaal aan de koper te overhandigen

###b.3.a. De koper erkent te weten dat wanneer het proces-verbaal vaststelt dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement, de koper de verplichting

heeft binnen een termijn van 18 maanden na het verlijden van de authentieke akte aan te passen aan dit reglement

OF

###b.3.b. Partijen komen overeen dat wanneer het proces-verbaal vaststelt dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement, de verkoper de verplichting op zich neemt om de installatie in regel te brengen conform de wetgeving voor het verlijden van de authentieke akte (opschortende voorwaarde?)

#ofwel c. Afbraak of renovatie:

Koper en verkoper verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 te laten uitvoeren omdat de koper

#het gebouw gaat afbreken

#de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

13. Postinterventiedossier

De verkoper bevestigt dat er aan dit goed sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#OF# De verkoper verklaart dat hij #heden aan de koper het postinterventiedossier heeft overhandigd.

#OF# De verkoper is ertoe gehouden als een onderdeel van zijn leveringsplicht aan de koper een postinterventiedossier te overhandigen uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte. Bij niet naleving hiervan is de koper ertoe gerechtigd op kosten van de verkoper een dergelijk dossier te laten opstellen.

14. Voorkoop pachter en/of ruilverkaveling

Onderhavige verkoop is in elk geval gedaan onder de opschortende voorwaarde van gebrek aan uitoefening door de landelijke gebruiker en/of de Vlaamse Landmaatschappij (Dienst Ruilverkaveling) van het wettelijk recht van voorkoop, indien dit bestaat.

15. Voorkoop overeenkomstig de Vlaamse wooncode en/of het decreet Natuurbehoud.

Onderhavige verkoop is in elk geval gedaan onder de opschortende voorwaarde van gebrek aan uitoefening door de bevoegde instelling inzake het wettelijk recht van voorkoop in de wooncode, indien dit bestaat, met volgende modaliteiten:

1. De aanvaarding zal mogen betekend worden per aangetekende brief aan de werkende notaris.

2. De verkopende Partijen geven bij deze volmacht aan notaris Jean-Luc Snyers te Alken om de betekening van dit voorkooprecht in hun naam te aanvaarden.

3. De verkoop aan de begunstigde is definitief voltrokken mits uitoefening conform punt 1 binnen de termijn van twee maanden na de kennisgeving.

Onderhavige verkoop is eveneens gedaan onder opschortende voorwaarde dat het eventueel bestaande recht van wederinkoop van een sociale woningbouwmaatschappij niet wordt uitgeoefend.

PRIJS.

Deze verkoping is gedaan en aangenomen voor de prijs van euro waarop koper verklaart een voorschot van euro binnen de acht dagen aan nagenoemde notaris te storten, op rekening nummer 235.0329017.05.

Om te voldoen aan de antiwitwaswetgeving verklaart de koper dat dit voorschot zal worden overgeschreven vanuit volgende bankrekening:
Het saldo dient betaald te worden uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte. Ingeval van vertraging in de betaling zal er door de koper een nalatighedsintrest verschuldigd zijn op de nog verschuldigde koopprijs van 10 procent per jaar.

SANCTIES

- a) Indien de authentieke akte door de schuld van de verkoper niet op de vastgestelde datum wordt ondertekend, zal de koper het recht hebben van de verkoper betaling te eisen van de kosten, uitgaven en vergoedingen waarvan hij bewijst dat hij ze heeft moeten betalen, onverminderd de schadevergoeding die volgens het gemeen recht wegens het geleden nadeel verschuldigd is.
- b) Indien, door de schuld van de koper de authentieke akte niet op de vastgestelde datum werd ondertekend of indien de koopprijs op die datum niet bij de notaris werd gedeponereerd, zal de verkoper van rechtswege het recht hebben om, acht dagen na een aanmaning gedaan bij middel van een ter post aangetekende brief of een gerechtsdeurwaardersexploot:
- hetzij de verkoop als nietig en ongedaan te beschouwen en het bedrag van het voorschot als een forfaitaire schadevergoeding voor zicht te houden, onverminderd zijn recht om het volledige nadeel dat hij heeft geleden in rechte te vorderen. Van zijn kant kan de koper in rechte vorderen dat deze schadevergoeding wordt verlaagd tot het werkelijk geleden nadeel van de verkoper als hij kan bewijzen dat dit merklijk minder hoog zou zijn.
 - hetzij de verkoop langs gerechtelijke weg te doen uitvoeren; in dit laatste geval zal elke niet op de vervalddag verschuldigde som van rechtswege verhoogd worden met een interest van tien procent op jaarbasis tot op de datum van de algehele betaling, onverminderd alle andere rechten, rechtsmiddelen en rechtsvorderingen.

NOTARISKEUZE TERMIJN KOSTEN.

Partijen die ervan in kennis werden gebracht dat zij ieder het recht hebben een eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten, hebben voor het opstellen van de authentieke akte van verkoop als notaris aangesteld: notaris Jean-Luc SNYERS te Alken. De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de authentieke akte op de datum voorgesteld door de notaris en uiterlijk op

De kosten van deze akte alsook eventueel de B.T.W., de kosten van opmeting en plan zijn ten laste van de koper.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

- 1) Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de koper een lening kan bekomen met volgende kenmerken en dit binnen de 1 maand:
- minimaal bedrag van de lening: euro
 - minimale duur van de lening : jaar
 - maximale maandelijkse aflossing : euro
 - maatschappij waar de lening wordt aangevraagd :
- De koper verbindt er zich toe alle mogelijke inspanningen te doen om de lening te bekomen. Hij zal daartoe een leningsaanvraag indienen binnen de acht dagen bij voornoemde maatschappij.

Enkel een attest van weigering door genoemde financiële instelling binnen de voormelde termijn aan de koper afgeleverd en per aangetekend schrijven overgemaakt aan de verkoper, bewijst dat de opschortende voorwaarde zich niet heeft gerealiseerd.

Bovendien, ingeval van weigering van de lening, verbindt de koper zich de eventueel door de verkoper of zijn vertegenwoordiger voorgestelde lening met dezelfde kenmerken doch bij een maatschappij naar hun keuze, te aanvaarden.

Indien het bedoelde attest niet wordt voorgelegd voor het verstrijken van voormelde termijn, zal de opschortende voorwaarde geacht worden zich te hebben voltrokken en wordt de koop van rechtswege definitief.

Indien het attest tijdig en volgens de voorschriften werd voorgelegd zal het eventueel betaalde voorschot integraal worden terugbetaald aan de koper.

2)

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

In dubbel opgemaakt te op

Elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.

De Koper

De Verkoper