CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN

Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw en de Vlaamse Raad van het Notariaat. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw en de Vlaamse Raad van het Notariaat wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden.

*Uitgave **1 januari 2020** die alle vorige vervangt.*

Bemiddelend vastgoedmakelaar: Marc Swevers
BIV-Nr.: BIV 502259

Straat: Koolmijnlaan Nr.: 38
Postcode: 3550 Heusden-Zolder
BA en borgstelling: **NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.161/081)**

ONDERHANDSE VERKOOPVOORWAARDEN GROND

Tussen de partijen:

Hierna genoemd: “de verkoper(s)”

En

[indien natuurlijk persoon:]
Dhr./Mevr.
Naam: ..... Voornaam: .....
wonende te:
Straat: ..... Nr.: ..... Bus: .....
Postcode: ..... Stad: ..... Land: .....
geboren te: ..... op: .....
burgerlijke staat: .....

[indien vennootschap:]
Onderneming: ..... met ondernemingsnummer: .....
met zetel te:
Straat: ..... Nr.: ..... Bus: .....
Postcode: ..... Stad: ..... Land: .....

Hier vertegenwoordigd door:

Dhr./Mevr.
Naam: ..... Voornaam: .....
wonende te:
Straat: ..... Nr.: ..... Bus: .....
Postcode: ..... Stad: ..... Land: .....
in hoedanigheid van: .....

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt ☐ voor zichzelf / ☐ voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam ..... / ☐ met de mogelijkheid om command te benoemen / ☐ onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de overeenkomst / ☐ in navolgende verhouding: .....

Hierna genoemd: “de koper(s)”

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

Adres
Veenderweg lot 1 23.3B
Postcode: 3550 Stad: Heusden-Zolder
België

- Kadastrale afdeling: HEUSDEN-ZOLDER 1 AFD/ HEUSDEN 1
- Kadastrale sectie: A

- Kadastraal nummer: 1924W/deel
- Oppervlakte: 3a 82ca
- Aard:

Bouwgrond:
de verkoper bevestigt dat het goed voor bebouwing in aanmerking komt zoals blijkt uit:;

de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door de stad/gemeente/hoofdgemeente Heusden-Zolder op 05/08/2019 met referentienummer 2019/020 ;

Geen vaste, noch verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op de goederen worden opgericht, zolang de stedenbouwkundige vergunning /omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.;

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, alsmede van alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend door bestemming geworden zijn, kan worden overgedragen. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch dat er enig beslag is op voorschreven eigendom. Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen.
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-

voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd.

ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

4.1 De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijnen hoofde.

4.2 De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.
Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.

4.3 De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.

4.4 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 5. GENOT

5.1 Verpachting/verhuring

- De verkoper verklaart dat het verkochte goed thans niet verpacht is en de koper bevestigt in voorkomend geval op de hoogte te zijn van de pachtmodaliteiten zoals bedongen in het huurcontract, waarvan de koper erkent voor het tekenen dezer een kopie te hebben ontvangen.
- De verkoper verklaart dat het verkochte goed thans niet verhuurd is. De koper bevestigt in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring een kopie te hebben ontvangen van de huurovereenkomst en op de hoogte te zijn van de verhuurmodaliteiten zoals bedongen in de huurovereenkomst.
- Mocht het verkochte goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, wordt de koper gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde huur te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt de koper in het genot ervan door het opstrijken van de huurgelden te rekenen vanaf hetzelfde moment. De huurprijs voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de akte. De verkoper verbindt er zich toe zijn medewerking te verlenen om na het verlijden van de verkoopakte, de eventuele huurwaarborg in hoofdsom en interest over te dragen aan de koper.
- Mocht het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, zal de koper het vrij gebruik ervan bekomen, na beëindiging van de bestaande huur op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en opzeggingsmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake bieden.
- In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomsten te verlengen, noch de gebruiksvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de koper. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de

keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat. De instemming van de koper is niet vereist voor het toestaan van een tijdelijk gebruiksrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt.

5.2 De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.

5.3 De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

ARTIKEL 6. FISCALE BEPALINGEN

6.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte;

6.2 Verhaalbelastingen

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

6.3 Algemene bepalingen aangaande de verkooprechten

I. IN HOOFDE VAN DE KOPER

De koper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- het verlaagd tarief van 6% voor de aankoop van een enige en eigen gezinswoning
- het tarief van 10% voor de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is
- de mogelijkheid van de toepassing van rechtenvermindering van 5.600 € indien de aankoopprijs van de gezinswoning maximum 200.000 € (220.000€ voor centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel).
- de meeneembaarheid van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht bij aankoop van een vervangende hoofdverblijfplaats).

II. IN HOOFDE VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- de meeneembaarheid van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht)

- de teruggave van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht bij wederverkoop binnen de twee jaar).

De koper en verkoper verklaren geïnformeerd te zijn over de draagwijdte van artikel 2.9.3.0.1., § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit dat stelt : "*De belastbare grondslag mag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen*", inzonderheid met betrekking tot de grenswaarde van 200.000€ of 220.000€ die is verbonden aan de mogelijke toepassing van de rechtenvermindering binnen het Vlaams verkooprecht. Ingeval van prijsbewimpeling of doelbewuste tekortschatting kan VLABEL steeds art. 2.9.3.0.1, §2 VCF inroepen. Als de verkoopprijs manifest lager is dan de verkoopwaarde kan de Vlaamse fiscus op basis van die bepaling overgaan tot een raming van de verkoopwaarde, om die dan vervolgens aan te wenden als belastbare basis voor de berekening van het verkooprecht.

6.4 Bepalingen aangaande de onbebouwde percelen

Het verkochte goed is opgenomen in het register van onbebouwde percelen zoals opgelegd door artikel 2.2.5. lid 1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
De heffing op de onbebouwde percelen voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper.
De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het ondertekenen van de authentieke akte bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing of vrijstelling van de heffing in zijnen hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op het register.

ARTIKEL 7. WETTELIJKE BEPALINGEN

7.1 Het bodemdecreet van 27 oktober 2006[1]

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop géén risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8),.

1. De verkoper verklaart dat in het verkochte goed, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op 25/02/2020 met refertenummer: 20200145719
waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:
Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat pop deze grond een bodemverontreiniging

1 Opgelet: de vastgoedmakelaar is verplicht het bodemattest op te vragen en de inhoud ervan op te nemen in de onderhandse verkoopsovereenkomst. Een overdracht van een risicogrond die niet volgens de wettelijke regels gebeurde, is niet tegenstelbaar aan OVAM. In dergelijk geval kan OVAM de overdrager, die de grond onwettig heeft overgedragen, verplichten om alsnog een oriënterend bodemonderzoek, een beschrijvend bodemonderzoek, een bodemsanering en eventuele nazorgactiviteiten uit te voeren op de reeds overgedragen risicogrond (voor het aandeel bodemverontreiniging dat naar alle redelijkheid al aanwezig was vóór de overdracht van de risicogrond).

voorkomt.
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.
Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van deze overeenkomst.

7.2 Vlaamse wooncode

- Het verkochte goed betreft niet een woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 85 §1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18 §2 en 90 van hetzelfde decreet.
- Het verkochte goed betreft geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.2.6. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 26, § 1 van het Heffingsdecreet.
- Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypotheses vermeld sub 1 tot 4 van artikel 85 §1 Vlaamse Wooncode wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997.

7.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

7.3.1 Plannen-en vergunningenregister

<u>Heusden-Zolder is een gemeente met goedgekeurd vergunningenregister, zonder goedgekeurd plannenregister</u>

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd;

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: **woongebied**

3. Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

4. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. Voorschreven goed is wel gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning gevoegd.

6. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 02/03/2020 waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

7.3.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

7.3.3 Rooilijn

De verkoper verklaart dat het verkochte goed getroffen is met een rooilijn

7.3.4 Specifieke bepalingen uit de VCRO

Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

7.4 Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

7.5 Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

7.6 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed gewijzigd bij decreet van 13 juli 2018

7.6.1 Beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

7.6.2 Geïnventariseerd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één van de in artikel 4.1.1. van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

7.7 Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

7.8 Waterbeleid

Het onroerend goed is geheel gelegen in:

Mogelijk overstromingsgevoelig gebied:	neen
Effectief overstromingsgevoelig gebied:	neen
Een afgebakend overstromingsgebied:	neen
Een afgebakende oeverzone:	neen
Een risicozone voor overstromingen:	neen

ARTIKEL 8. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- verkaveling, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van vastgoedmakelaar.

ARTIKEL 9. NOTARISKEUZE

9.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: notaris Fabienne Hendricks te Beringen (of in overleg)
- voor de koper: notaris .....

9.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk op .....
De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van registratie en van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.

9.3 Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte, zodat hij tijdig het saldo van het voorschot aan de notaris kan overmaken.

ARTIKEL 10. PRIJS

10.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: [voluit en in cijfers]
.....
..... EUR.

De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

10.2 Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66, § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque.

10.3 Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van 10%, zijnde _____ EUR van rekeningnummer _____ bij de bankinstelling _____ en dit via overschrijving.

Dit bedrag geldt als voorschot en zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen worden geplaatst op zijn derdenrekening: CRELAN BE91 1030 1444 4176 uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij het saldo van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te nemen van het voorschot dat hem werd overhandigd onder de opschortende voorwaarde van het verlijden van de notariële akte. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als hiervoor in dit artikel beschreven.

10.1 Het saldo van de koopsom, hetzij _____EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte via overschrijving van de rekening _____ bij de bankinstelling_____ of via een nog te krijgen krediet.

ARTIKEL 11. VASTGOEDMAKELAAR

11.1 De verkoper geeft hierbij aan de instrumenterende notaris de opdracht om het eventueel nog verschuldigd saldo van het commissieloon en kosten van de vastgoedmakelaar uit te betalen, via afhouding op de verkoopprijs.

11.2 De vastgoedmakelaar heeft geen mandaat om de overeenkomst namens de verkoper te ondertekenen. De koper erkent hiervan kennis genomen te hebben.

ARTIKEL 12. SANCTIES

12.1 In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.

12.2 Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,

- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
- ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypotheses, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

ARTIKEL 13. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

ARTIKEL 14. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

FACULTATIEVE BEPALINGEN (TE SCHRAPPEN INDIEN NIET VAN TOEPASSING)

ARTIKEL 1. VERZEKERINGSCLAUSULE : OPTIONELE POLIS

Dit artikel is enkel van toepassing indien deze verzekering expliciet wordt onderschreven bij Concordia en indien hiervoor een premie wordt betaald. De verzekeringsmaatschappij bezorgt dan een uniek toetredingsnummer.

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

- de verzekering is kosteloos voor de koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval;
- verzekerde personen : kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van € 250 000 onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en het aantal kopers;
- duur van de dekking : vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.
- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de zes volgende voorwaarden vervuld zijn:
  1. de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
  2. de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
  3. de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2 500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
  4. de verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekende toetredingsnummer .....
  5. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
  6. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoedmakelaar@concordia.be).

ARTIKEL 2. UITDRUKKELIJK ONTBINDING BEDING

Het hierna vermelde uitdrukkelijk ontbindend beding is van toepassing.

Indien de fout van de koper bestaat uit het niet-tijdig betalen van (het deel van) de koopprijs, opeisbaar bij het verlijden van de authentieke akte, dan heeft de verkoper een derde keuzerecht bovenop hetgeen vermeld is in artikel 13 van de algemene voorwaarden van deze overeenkomst. Als de koper nalaat om binnen de twintig dagen na de neerlegging ter post van de aangetekende ingebrekestelling aan zijn adres, zijn betalingsverbintenis uit te voeren, dan heeft de verkoper het recht om de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (dus zonder voorafgaande rechterlijke appreciatie). Partijen komen overeen dat de koper in dat geval een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10 % van de koopprijs. Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat het door de koper betaalde voorschot/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter aanzuivering van deze schadevergoeding en bijgevolg aan de verkoper toekomt.

Met de aangetekende ingebrekestelling geeft de verkoper eveneens kennis aan de koper dat hij de overeenkomst, bij het uitblijven van betaling van de koopprijs binnen de termijn van 20 dagen na ingebrekestelling, als ontbonden beschouwt[2].

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen zullen ten laste komen van de koper.

Opgemaakt te Heusden-Zolder op 31/03/2020. Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:
De verkoper De koper

2 Bij toepassing van het uitdrukkelijk ontbindend beding blijft het verkooprecht verschuldigd op de aanvankelijke koopovereenkomst. De fiscus beschouwt deze operatie als een overdracht en een wederoverdracht die dus tweemaal belast wordt. Omwille van deze fiscale reden kan het aangewezen zijn om eerder de gerechtelijke ontbinding van het compromis na te streven of een minnelijke ontbinding conform de toepasselijke wettelijke bepaling .

VERKLARENDE NOTA BIJ HET VERKOOPRECHT IN HET VLAAMS GEWEST	
Omschrijving	**Voorwaarden/opmerkingen**
HET VERKOOPRECHT	
▪ Bij de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is, bedraagt het te betalen verkooprecht 10%	
▪ Bij de aankoop van een enige en eigen gezinswoning kan van een verminderd verkooprecht van 6% genoten worden.	1. De geheelheid van de eigendom wordt verworven; 2. het moet gaan om een zuivere aankoop; 3. de koper moet alleen of samen met de andere kopers de geheelheid van de gezinswoning in volle eigendom verwerven; 4. de koper mag op de datum van de authentieke akte niet voor het geheel (volle) eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Indien er verschillende kopers zijn, mogen ze op datum van de authentieke akte niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaars zijn van een andere woning of bouwgrond; Uitzondering: Een koper die eigenaar is van een andere woning of bouwgrond kan desondanks genieten van het tarief van 6% indien hij zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoont dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief. 5. Inschrijving nemen in het bevolkingsregister/vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen 2 jaar na datum van de authentieke akte. 6. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing van art. 2.9.4.2.11 VCF (naargelang de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden.
▪ Bij aankoop van een voorlopig of definitief beschermd monument kan de koper, mits hij aan de voorwaarden voldoet, genieten van een tarief van 5% of zelfs van 1% indien de koper het monument zal bestemmen tot gezinswoning.	Om te genieten van het gunsttarief van 1% moet de koper aan de hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan het tarief van 6%, voldaan. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden. 1. De gezinswoning moet een beschermd monument betreffen waarvoor een beheersplan werd opgemaakt of zal worden opgemaakt. 2. Minstens het genoten fiscale voordeel van 5% moet tijdig geïnvesteerd worden in de beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten noodzakelijk voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken en – elementen van het beschermde monument, zoals omschreven in het beheersplan. De koper mag de woning niet vervreemden zolang de investeringen niet zijn uitgevoerd.

▪ Bij aankoop van een gezinswoning kan een extra verlaging van 1% genoten worden (tot 5%) wanneer de verkrijger de woning ingrijpend energetisch zal renoveren binnen een termijn van 5 jaar na de aankoop. ▪ Bij aankoop van een woning met oog op afsluiten van een huurovereenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor voor minimum 9 jaar binnen 3 jaar kan de koper genieten van een tarief van 7%.	3. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden. Het gunsttarief van 1% kan niet gecombineerd worden met de meeneembaarheid. Om te genieten van het gunsttarief van 5% moet de koper aan de hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan het tarief van 6%, voldoen. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden: 1. De koper moet zich binnen de 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte (of binnen 5 jaar na het vervullen van de opschortende voorwaarde) inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed. 2. De woning moet het voorwerp uitmaken van een Ingrijpende Energetische Renovatie. 3. De koper moet binnen de 5 jaar na de datum van de authentieke aankoopakte een EPC-bouw bekomen waaruit blijkt dat de werken Ingrijpende Energetische Renovatiewerken zijn (IER). 4. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden.
RECHTENVERMINDERING	
Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning 200.000 € (220.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, is er bijkomend een rechtenvermindering van 5.600 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 6%) Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning die men energetisch gaat renoveren 200.000 € (220.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rond rond Brussel) niet overschrijdt, is er bijkomend een rechtenvermindering van 4.800 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 5 %)	
MEENEEMBAARHEID	
Het op een wederverkochte woning- hoofdverblijfplaats betaalde verkooprecht kan in mindering worden gebracht van het verkooprecht verschuldigd op een nieuw aangekochte woning.	1. Zuivere aankoop door één of meer natuurlijke personen 2. van een tot bewoning bestemd onroerend goed 3. om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen 4. Bij meeneembaarheid door verrekening moet de aanvrager de nieuwe aankoop realiseren binnen de twee jaar vanaf de datum van de registratie van de akte.

▪ **Meeneembaarheid door verrekening** In het geval de oude woning-hoofdverblijfplaats verkocht wordt <u>voor</u> de aankoop van de nieuwe woning-hoofdverblijfplaats ▪ **Meeneembaarheid door teruggave** In het geval de oude woning-hoofdverblijfplaats verkocht wordt na de aankoop van de nieuwe woning-hoofdverblijfplaats	5. Bij meeneembaarheid door teruggave moet de aanvrager de oude woning uiterlijk binnen de twee jaar na datum van de registratie van de aankoopakte van de nieuwe woning verkopen. 6. Partijen verklaren dat de voorwaarden voor de toepassing van de meeneembaarheid vervuld zijn en vragen de toepassing ervan (naargelang de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden). 7. De koper heeft op een ogenblik, binnen de periode van 18 maanden voorafgaand aan de verkoop, zijn hoofdverblijfplaats gehad in de verkochte woning. 8. De koper verbindt er zich toe om binnen de 2 jaar (als het een woning betreft) of binnen de 5 jaar (als het bouwgrond betreft) na datum van de akte, zijn hoofdverblijfplaats te vestigen. Opm.: Beperkt tot een maximum van 12 500 EUR. Dit bedrag kan geïndexeerd worden. Opm.: Beperkt tot een maximum van 12 500EUR. Dit bedrag kan geïndexeerd worden.
TERUGGAVE	
Art. 3.6.0.0.6,§2 VCF: In geval van wederverkoop van een onroerend goed, door de verkoper of zijn rechtsvoorgangers verkregen bij een akte waarop het bij artikel 2.9.4.1.1. VCF vastgestelde recht (10%) is voldaan, wordt drie vijfde van dat recht aan de wederverkoper teruggegeven indien de wederverkoop bij authentieke akte vastgesteld is binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging (of binnen de twee jaar na de vervulling van de voorwaarde indien de verkrijging of wederverkoop heeft plaatsgehad onder een opschortende voorwaarde).	▪ De teruggave is niet van toepassing op het recht dat betrekking heeft op het gedeelte van de prijs en de lasten van de verkrijging, dat hoger is dan de heffingsgrondslag van de akte van wederverkoop. ▪ In geval van gedeeltelijke wederverkoop wordt in het verzoek tot teruggave het deel van de aanschaffingsprijs dat betrekking heeft op het wederverkochte gedeelte nader aangegeven onder controle van het bestuur. ▪ Het verzoek tot teruggave kan worden gedaan onderaan de akte, ondertekend door de wederverkoper en de instrumenterende notaris. Dit verzoek moet een afschrift van het registratierelaas van de authentieke akte van verkrijging bevatten, alsook de naam van de begunstigde van de teruggave en, in voorkomend geval, het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten moeten worden gestort.