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 **01 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

Tussen de partijen:

Hierna genoemd: “de verkoper(s)”

En

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
Straat: Christoffelhof Nr: 11
Postcode: 3550 Stad: Heusden-Zolder
Land: België

- Aard: Een woonhuis met een mooi perceel
- Kadastrale afdeling: Heusden-Zolder 2 AFD/ Heusden 2
- Kadastrale sectie: C
- Kadastraal nummer: 394 X
- Oppervlakte: 5a 30ca

Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen bedraagt 708 EUR vastgesteld.



<u>Mee-verkochte roerende goederen</u>:

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

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. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper;
- 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 De verkoper verklaart dat het verkochte goed 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.

5.2 Op het goed bevinden zich geen publiciteitspanelen.

5.3 De koper verklaart in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring tevens ingelicht geweest te zijn door de verkoper over de eventuele aansluiting door de verkoper bij het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (huurgarantiefonds) en in voorkomend geval alle nuttige informatie en documenten hierover van de verkoper te hebben ontvangen.

5.4 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 huurwaarborg in hoofdsom en interest over te dragen aan de koper.

5.5 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.

5.6 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 woonvoorwaarden 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. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.

5.7 De verkoper verbindt er zich toe voor de resterende duur van zijn genot en gebruik het eigendom behoorlijk te onderhouden “als een goed huisvader” en alle vereiste herstellingen, zoals die ingevolge artikel 605 Burgerlijk Wetboek ten laste van de vruchtgebruiker gelegd worden, uit te voeren. Bovendien blijft de verkoper tot zolang alle kosten dragen verbonden aan het genot en de beschikking over het eigendom.
De verkoper zal zorgen dat het goed verwarmd blijft, zodat de mogelijke vriestemperaturen geen schade kunnen berokkenen aan het goed.

5.8 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.

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

ARTIKEL 6. BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

ARTIKEL 7. FISCALE BEPALINGEN

7.1 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, hetzij vanaf de ingenottreding ervan door de koper als die niet gelijktijdig met de akte gebeurt.

7.2 Verhaalbelastingen
de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

7.3 BTW – het verkooprecht
Verkoop met het verkooprecht: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

7.4 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 4.800 € 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.

7.5 Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 26 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 25, § 1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is niet opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De respectievelijke heffingen voor het lopende jaar worden verrekend tussen de koper en verkoper volgens de bepalingen van het desbetreffende gemeentelijke reglement/decreet.

ARTIKEL 8. WETTELIJKE BEPALINGEN

8.1 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 26-06-2020 met refertenummer: 20200352431
   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 op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt. Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m3 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.

8.2 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.

8.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

8.3.1 Plannen-en vergunningenregister

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).

Heusden-Zolder is een gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

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

- 11/04/1997, Bouwen van 10 eengezinswoningen/vooruitzien, dossiernummer: 97/03
- 01/03/2009, Bijbouwen van een kamer/selcuk, dossiernummer: 05/514

1. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: Woonuitbreidingsgebied
2. 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.
3. 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;
4. Voorschreven goed is niet 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.
5. 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 30/06/2020 waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

8.3.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn, behoudens het bouwen van een tuinberging in 2009.

8.3.3 Rooilijn

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

8.3.4 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.

8.4 Decreet Natuurbehoud

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

8.5 Bosdecreet

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

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

8.6.1 Beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

8.6.2 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.

8.7 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.

8.8 Postinterventiedossier

De verkoper zal uiterlijk bij het verlijden van de akte, een postinterventiedossier voorleggen betreffende de achterbouw die bijgebouwd werd in 2009.

8.9 Keuring Elektrische Installaties

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar. De verkoper overhandigt het keuringsverslag aan de koper. Het verslag dateert van: 02/07/2020
De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

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 keuringsverslag.

8.10 Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw)

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) 20200629-0002287931-RES1 op gesteld op 29-06-2020[2] met als energiescore 197 kWh / label B
Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van

2 Het energieprestatiecertificaat is geldig gedurende een periode van 10 jaar.

aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

8.11 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

Het onroerend goed is gedeeltelijk gelegen in:

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

8.12 Herstelvordering – Vlaamse Wooncode

Op het goed rust niet vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 20bis, §1 Vlaamse Wooncode.

8.13 Rookdetectoren

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving in welk geval de koper zelf moet zorgen voor de branddetector(en), ter volledige vrijwaring van de verkoper.

ARTIKEL 9. 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;
- attest van controle van de mazouttank;

- attest van controle van de elektrische installatie;
- rookdetectors;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van vastgoedmakelaar, publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

ARTIKEL 10. NOTARISKEUZE

10.1 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 Guy Verlinden Heusden-Zolder
- voor de koper: notaris _____

10.2 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.

10.3 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 11. PRIJS

11.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van:
_____EUR.

Deze prijs is betaalbaar zoals hieronder bepaald. 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).

11.2 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.

11.3 Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van _____ 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.

11.4 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 12. VASTGOEDMAKELAAR

12.1 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.

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

ARTIKEL 13. SANCTIES

13.1 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.

13.2 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 14. 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 15. 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

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 AXA 730.390.172;
  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[3].

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

Opgemaakt in één origineel exemplaar te Heusden-Zolder op 15 juli 2020
Iedere partij erkent een exemplaar digitaal te hebben ontvangen.

Handtekeningen:
De Verkoper De Koper

3 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. 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.
▪ 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.	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.
▪ 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%.	
RECHTENVERMINDERING	
Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning 200.000 € (220.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rond 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.