




# Koop – Verkoopovereenkomst Appartement

Opgesteld door Test-Aankoop  
en gebruikt door zijn partner

**VAN  
PARTICULIER  
AAN  
PARTICULIER**

**B E L G I E**

Een modelcontract van Test-Aankoop 

Raadpleeg alle modelcontracten van Test-Aankoop op [www.test-aankoop.be](http://www.test-aankoop.be) rubriek « Winkel »

“Van Particulier aan Particulier België” N.V. kan in geen geval aansprakelijk worden gehouden voor het gebruik van de modelcontracten die worden aangereikt.

Vleurgatssteenweg 184, B-1000 Brussel. Tel : 02/655.04.64. Fax : 02/655.04.60 site : [www.pap.be](http://www.pap.be), email : [info@pap.be](mailto:info@pap.be)

**Ondergetekenden:**

**A. "De verkoper":** (naam, voornamen, beroep, adres, B.T.W.-nummer)

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

**B. "De koper":** (naam, voornamen, beroep, adres, B.T.W.-nummer)

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

**Hebben de volgende overeenkomst gesloten:**

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt, het hierna beschreven appartement, bestemd tot .....  
..... overeenkomstig de basisakte:

Gemeente: .....

In het appartementsgebouw genaamd ..... gelegen  
aan de ..... straat, nummer .....,  
dat blijkt gekadastreerd te zijn sectie ..... nummer ..... en dat opgericht is op een grond met een  
oppervlakte:

- volgens kadaster van .....
- volgens eigendomstitel van .....

**1. Het appartement nummer ..... op de ..... verdieping, links/rechts (1)  
wanneer men het gebouw bekijkt van op straat, omvattende:**

**a) in privaat eigendom:**

(beschrijving van het appartement en vermelding van het keldernummer)

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

en eventueel het privaat genot van

.....  
.....

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

..... duizendsten in de gemene delen van het gebouw en de grond.

**2. De garage/autostaanplaats (1) nummer ..... met .....  
duizendsten in de gemene delen van het gebouw en de grond.**

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van het verkochte goed wordt verwezen naar de basisakte of  
eventueel de wijzigende basisakte.

Het basis kadastraal inkomen bedraagt ..... €.

(1) Schrappen wat niet past.

## **Verkoopsvoorwaarden**

### **1. Eigendomsoverdracht**

De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder het enige voorbehoud van de hierna genoemde opschortende voorwaarde(n). De koper zal evenwel slechts de eigendom van het goed verkrijgen door het ondertekenen van de authentieke verkoopakte.

### **2. Hypothecaire toestand**

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast.

De verkoop wordt echter gesloten onder de opschortende voorwaarde dat, ingeval de prijs betaald in handen van de notaris onvoldoende zou zijn om op de dag van het verlijden van de authentieke akte de hypothecaire schuldeisers of beslagleggers te voldoen, deze hun toestemming verlenen tot doorhaling van hun inschrijvingen of overschrijvingen.

Alleen de koper zal de niet-verwezenlijking van deze voorwaarde kunnen invoeren.

### **3. Lasten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen**

Het goed wordt verkocht met alle lasten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen die bestaan in het voordeel of ten laste van het goed. In dit verband:

(hetzij) (1) verklaart de verkoper dat er bij zijn weten geen bestaan en dat ook zijn eigendomstitel geen bijzondere erfdienstbaarheden noch voorwaarden vermeldt waardoor de waarde of het genot van het goed zou kunnen worden beïnvloed.

(hetzij) (1) erkent de koper dat hij een kopie van de eigendomstitel heeft ontvangen en dat hij in de plaats wordt gesteld van de verkoper in alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien. De verkoper verklaart dat hij zelf geen enkele erfdienstbaarheid heeft toegestaan.

### **4. Staat**

Het goed wordt verkocht onder de gewone waarborgen. Het moet geleverd worden in de staat waarin het zich thans bevindt. De koper kan op zijn kosten een tussen ondergetekenden tegensprekelijke plaatsbeschrijving laten opmaken.

(hetzij) (1) In geval van verborgen gebreken beschikt de koper over een verhaalmogelijkheid.

(hetzij) (1) In geval van verborgen gebreken kan de koper tegen de verkoper geen enkel verhaal uitoefenen.

### **5. Brandverzekering**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed voldoende verzekerd is tegen brand en aanverwante risico's, en verzekerd zal blijven tot op datum van de ondertekening van de authentieke akte. Vanaf die datum zal de koper er zijn eigen zaak van maken.

### **6. Genot**

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

(hetzij) (1) Het verkochte goed zal vrij van gebruik zijn ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte.

(hetzij) (1) Het verkochte goed wordt thans verhuurd als . . . . . tegen een maandelijkse huurprijs van . . . . . €, sinds . . . . . , krachtens een schriftelijke/mondelijke (2) huurovereenkomst.

Bij schriftelijke huurovereenkomst wordt een kopie van de huurovereenkomst en van de eventuele bijvoegsels geparafeerd door de koper en de verkoper en gehecht aan onderhavige koopovereenkomst. Indien de schriftelijke huurovereenkomst en de eventuele bijvoegsels niet aan de koopovereenkomst worden

(1) De paragraaf schrappen die niet van toepassing is; zonder schrapping is de eerste paragraaf van toepassing.

(2) Schrappen wat niet past.

aangehecht, kan de koper, binnen de vijftien dagen nadat de huurovereenkomst hem door de verkoper werd overhandigd, de nietigheid van de koop aanvoeren bij gebrek aan akkoord over één van de essentiële elementen ervan.

Ingeval er een huurwaarborg gegeven is, verbindt de verkoper zich ertoe het voordeel ervan over te dragen aan de koper, uiterlijk bij het verlijden der authentieke akte.

## 7. Belastingen

Vanaf datum van ingenottreding is de koper alle belastingen, lasten en taksen verschuldigd, met uitzondering echter van de nog niet vervallen verhaalbelastingen. De verkoper verbindt er zich toe die vooraf en uiterlijk tegen de dag van de ondertekening van de authentieke akte te betalen.

## 8. Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

De verkoper verklaart dat er voor het goed op . . . . . een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt.

De verkoper verklaart dat bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest dat laat uitschijnen dat dergelijke vergunning zou kunnen worden bekomen, hij geen enkele verbintenis op zich neemt betreffende de mogelijkheid om op het verkochte goed enige handeling of werken uit te voeren (met inbegrip van de gebruikswijziging van het gebouw) die voorzien zijn in de stedenbouwkundige wetgeving van toepassing op het verkochte goed.

Hij verklaart dat, voor zover hem bekend, voorschreven eigendom op heden het voorwerp niet uitmaakt van enig bouw misdrijf noch van enige dagvaarding wegens inbreuk op de wetgeving op de ruimtelijke ordening en stedenbouw.

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

.....

### De bepaling van artikel 99 van het Vlaamse decreet betreffende de Organisatie van de ruimtelijke Ordening wordt overgenomen als volgt (1):

*“§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:*

*1° bouwen op een grond, één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;*

*2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet;*

*3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2 van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig;*

*4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;*

*5° de grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:*

*a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;*

*b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;*

*c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;*

*d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen en rollend materieel, die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;*

*6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;*

*7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een fl atgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

(1) Is slechts van toepassing voor woningen die gelegen zijn in het Vlaamse Gewest.

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad; Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat en het aanbrengen van verhardingen. Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige bomen zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt ondermeer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c) is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterein in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven.

§2. De Vlaamse regering kan een lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van paragraaf 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in paragraaf 1, aanvullen. Zij kunnen ook voor de met toepassing van paragraaf 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.”

## **9. Overheidsmaatregelen**

De verkoper verklaart dat er, voor zover hij weet met betrekking tot het verkochte goed, geen procedure tot onteigening loopt of gepland is, noch enige voorlopige of definitieve maatregel is getroffen in het kader van de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht of als landschap; dat het geen deel uitmaakt van een bos in de zin van het Bosdecreet; dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat en dat het goed niet het voorwerp is van een ondergrondse inneming.

## **10. Bodemsaneringsdecreet voor het Vlaams Gewest**

Indien het goed in het Vlaams Gewest is gelegen, verklaart de verkoper dat hij vóór het sluiten van de overeenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij OVAM en er de inhoud van heeft meegedeeld aan de koper. De inhoud van dit bodemattest, uitgereikt door OVAM op ..... is de volgende: .....

De partijen bevestigen uitdrukkelijk er persoonlijk geen kennis van te hebben dat op het verkochte goed een inrichting is of was gevestigd en een activiteit wordt of werd uitgevoerd die voorkomt op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bepaald in het Bodemsaneringsdecreet.

## **11. Ordonnatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

De verkoper verklaart en garandeert dat de verkoop geen terrein betreft dat vervuild is of op het welke een risico-activiteit werd uitgeoefend. Er dient bijgevolg niet overgegaan te worden tot een verkennend bodemonderzoek van het terrein voorafgaandelijk aan de verkoop.

## 12. Postinterventiedossier

(hetzij) (1) De verkoper verklaart dat voor het verkochte onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen geen postinterventiedossier dient te bestaan.

(hetzij) (1) De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed een postinterventiedossier vereist is. Dit dossier zal uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte worden overgemaakt.

## 13. Stookolietanks

(hetzij) (1) Bij het verkochte onroerend goed hoort geen stookolietank.

(hetzij) (1) Bij het verkochte onroerend goed hoort een stookolietank. In voorkomend geval is er een keurings- en/of conformiteitsattest.

## 14. Keuring electriciteit

(hetzij) (1) De verkoper verklaart dat de installatie dateert van voor 1 oktober 1981 en nooit werd gekeurd. Hij verbindt er zich toe om de op zijn kosten een controle te laten verrichtend door een erkend organisme en het proces verbaal voor de ondertekening van de notariële akte over te maken aan de notaris van de koper.

(hetzij) (1) De verkoper verklaart dat de installatie dateert van na 1 oktober 1981 en werd gekeurd en dat de keuring niet ouder is dan 25 jaar. Hij verbindt er zich toe om het proces verbaal voor de ondertekening van de notariële akte over te maken aan de notaris van de koper.

## 15. Tienjarige aansprakelijkheid

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper in alle rechten die deze had kunnen invoeren of had ingeroepen in het raam van de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers, mits de koper alle kosten die daaruit voortvloeien ten laste neemt.

## Mede-eigendom

### 1. Statuten - reglement van inwendige orde - beslissingen van de algemene vergadering

(hetzij) (1) De koper erkent een exemplaar te hebben ontvangen van de statuten, van het reglement van inwendige orde en van de beslissingen van de algemene vergadering van ..... en .....

(hetzij) (1) Binnen de 15 dagen vanaf heden zal de verkoper een exemplaar van de statuten, het reglement van inwendige orde en van de beslissingen van de algemene vergadering van ..... en ..... overmaken aan de koper.

Bovendien bevestigt de verkoper dat voormelde documenten geen bijzondere bepalingen bevatten (erfdienstbaarheden, bestemming, enz...) die niet vermeld worden in onderhavige overeenkomst en die de koper een nadeel kunnen berokkenen.

Dienaangaande verklaart de koper dat hij het goed zal gebruiken als .....

De verkoper bevestigt dat deze bestemming geoorloofd wordt door de statuten en het reglement van inwendige orde.

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

## **2. Gemeenschappelijke lasten**

### **a. Lasten die pas ontstaan vanaf de ondertekening van de authentieke akte**

De gewone (periodieke) lasten worden gedragen door de koper vanaf de datum dat hij het genot verwerft over het goed, pro rata temporis.

Voor de jaarlijkse af te sluiten periodieke lasten wordt de afrekening forfaitair bepaald tussen de partijen op basis van de afrekening van vorig jaar.

De verkoper heeft een schuldvordering op de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten.

De buitengewone lasten waartoe de algemene vergadering of de syndicus beslist na de datum van ondertekening van de authentieke akte, vallen ten laste van de koper.

### **b. Lasten uit het verleden**

De buitengewone uitgaven waartoe beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus:

- vóór de datum van ondertekening van onderhavige koop-verkoopovereenkomst, vallen ten laste van de verkoper zelfs indien ze pas na deze datum opeisbaar worden.
- na de datum van ondertekening van onderhavige koop-verkoopovereenkomst maar vóór de datum waarop de authentieke akte wordt verleden, vallen ten laste van de koper op voorwaarde dat ze opeisbaar worden na de datum van de eigendomsoverdracht en dat hij de agenda en een volmacht heeft gekregen om deel te nemen aan de algemene vergadering die tijdens deze periode wordt gehouden. Indien de verkoper deze volmacht niet heeft verleend, moet hij de buitengewone lasten dragen, zelfs indien ze niet opeisbaar zijn.

In ieder geval:

- zal de verkoper aan de mede-eigendom alle kosten moeten betalen die vóór de ondertekening van de authentieke akte gevraagd worden, zelfs als ze het reservekapitaal betreffen.
- zal de koper daarentegen de kosten dragen van werken waartoe de syndicus tijdens deze periode beslist heeft.
- zal de koper aan de mede-eigendom alle kosten moeten betalen die na de ondertekening van de authentieke akte gevraagd worden.

### **c. Reservekapitaal**

(hetzij) (1) Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal moet hem niet terugbetaald worden.

(hetzij) (1) De koper vergoedt de verkoper voor zijn aandeel in het reservekapitaal, maar deze vergoeding mag een bedrag van . . . . . niet overschrijden.

### **d. Afrekening**

De partijen belasten de syndicus met het opmaken van de definitieve afrekeningen, zoals hierboven overeengekomen.

De verschuldigde geldsommen worden bij de ondertekening van de authentieke akte betaald. De partijen verlenen hiertoe alle vereiste volmachten aan de notaris die de akte opmaakt.

### **e. Hangende geschillen**

Schuldvorderingen die eventueel voortvloeien uit geschillen betreffende de vereniging van mede-eigenaars behoren deze toe en de koper is niet gehouden de verkoper hiervoor te vergoeden. De koper draagt alle schulden die voortkomen uit geschillen die ontstonden vóór de datum van de authentieke akte maar die pas later opeisbaar werden.

### **f. Dwingende bepalingen**

De partijen sluiten de overeenkomsten, bedoeld in de punten a. tot e. hierboven, zonder te raken aan de dwingende bepalingen waarop de vereniging van mede-eigenaars zich kan beroepen.

(1) De paragraaf schrappen die niet van toepassing is; zonder schrapping is de eerste paragraaf van toepassing.

### 3. Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart:

- dat, voor zover hij weet, de algemene vergadering of de syndicus geen beslissingen hebben genomen over andere werken dan herstelwerken, met uitzondering van .....
- ..... die te zijnen laste blijven;
- dat de gemeenschappelijke periodieke lasten maandelijks ongeveer ..... € bedragen;
- dat, voor zover hij weet, de vereniging van mede-eigenaars niet betrokken is bij een rechtsgeding;
- dat het gebouw beheerd wordt door .....

### Prijs

Deze verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor de prijs van ..... €, te betalen op volgende wijze:

(hetzij) (1) De koper overhandigt aan de verkoper als voorschot een bedrag van ..... €, in speciën of bij middel van (een) cheque(s), waarover kwijting onder voorbehoud van inning en dubbel gebruik uitmakend met alle voorgaande kwijtingen.

(hetzij) (1) De koper overhandigt aan de verkoper als waarborg voor de stipte uitvoering van zijn verplichtingen een cheque ten belope van ..... € op naam van de notaris van de verkoper. De notaris die deze gelden in bewaring krijgt, plaatst ze op een bijzondere rekening die hij opent op naam van de koper tot bij de ondertekening van de authentieke akte. Op dat ogenblik vormen deze gelden een voorschot op de prijs en dit tot beloop van het bedrag van de waarborg, los van de intresten die de verkoper toekomen. Het saldo dient te worden betaald bij het verlijden van de notariële akte, door middel van een cheque gewaarborgd of uitgeschreven door een bankinstelling.

### Kosten

De kosten en ereloon van de notariële akte, evenals de verschuldigde registratierechten vallen ten laste van de koper. Dit is ook het geval voor het aandeel in de kosten van de basisakte, voor zover het appartement voor de eerste keer verkocht wordt na splitsing van het gebouw. Deze bedragen: ..... €

### Notarissen

Partijen verklaren te weten dat zij vrije keuze van notaris hebben zonder dat dit enige kostenverhoging met zich meebrengt;

zij hebben voor het verlijden van de notariële akte aangesteld:

- (hetzij) eenzelfde notaris, Meester .....
- Notaris te .....
- (hetzij) voor de verkoper: Meester .....
- Notaris te .....
- voor de koper: Meester .....
- Notaris te .....

De partijen zullen voor de notaris verschijnen om over te gaan tot de ondertekening van de authentieke akte ten laatste op .....

### Sancties

1. Indien de authentieke akte niet is ondertekend op voormelde datum, kan elke partij binnen twee weken nadat ze de andere partij in gebreke heeft gesteld, per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot:

- hetzij de gedwongen uitvoering van de verkoop in rechte vorderen;
- hetzij de verkoop beschouwen als van rechtswege ontbonden.

Daarenboven is de partij die in gebreke blijft steeds verplicht aan de wederpartij alle kosten te vergoeden.

(1) De paragraaf schrappen die niet van toepassing is; zonder schrapping is de eerste paragraaf van toepassing.

De partij die in gebreke blijft, moet hoe dan ook als schadevergoeding een bedrag betalen dat forfaitair wordt vastgesteld op 10% van de verkoopprijs. De benadeelde partij kan daarnaast ook nog het bewijs leveren dat zij meer schade heeft geleden.

Daarenboven is de partij die in gebreke blijft steeds verplicht aan de wederpartij alle kosten te vergoeden.

2. Indien de prijs of het saldo daarvan door toedoen van de koper op een latere datum dan de hierboven bepaalde uiterste datum voor het verlijden van de akte wordt betaald, brengt de prijs of het saldo daarvan van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest op van . . . . . (1) ten honderd per jaar. Deze intrest wordt berekend vanaf de hierboven bepaalde uiterste datum tot op de datum van volledige betaling.

**Facultatief: toekenning van een hypothecair krediet**

Onderhavige verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat aan de koper een hypothecair krediet wordt toegestaan waarvan het bedrag niet hoger mag zijn dan . . . . . % (2) van de verkoopprijs, tegen de normale marktvoorwaarden voor een minimum duur van 15 jaar en zonder dat een bijkomende waarborg wordt geëist.

Deze opschortende voorwaarde moet verwezenlijkt zijn binnen een termijn van . . . . . maanden (3) na de ondertekening van onderhavige overeenkomst.

Indien het hypothecair krediet binnen deze termijn wordt toegestaan, is de verkoop gesloten.

Niettemin moet de koper de verkoper hiervan op de hoogte brengen met een aangetekend schrijven, dat ten laatste verstuurd wordt vóór het verstrijken van voormelde termijn. Zoniet heeft de verkoper recht op schadevergoeding indien hij schade kan aantonen. Indien het hypothecair krediet niet verkregen werd binnen deze termijn, wordt de opschortende voorwaarde als niet verwezenlijkt beschouwd en is de verkoop onbestaande.

De koper moet de verkoper hiervan verwittigen met een aangetekend schrijven.

Ingeval de koper het aangevraagde krediet niet verkreeg, wordt het bedrag dat werd betaald als waarborg of voorschot aan de koper terugbetaald, nadat een vergoeding in mindering is gebracht voor de tijdelijke onbeschikbaarheid van het goed.

Deze vergoeding bedraagt:

- een half pro duizend van de bedongen prijs, per volledige dag tussen de datum van onderhavige overeenkomst en de datum waarop de aangetekende brief werd verstuurd binnen de termijn overeengekomen voor het verkrijgen van het krediet;
- één pro duizend van de bedongen prijs, per volledige dag tussen de vervalddag van de termijn overeengekomen voor het verkrijgen van het krediet en het versturen van de aangetekende brief die de verkoper op de hoogte brengt van het nietverkrijgen van het krediet.

Indien de koper het bewijs niet levert van de weigering van het krediet of niet bewijst dat hij tijdig het nodige heeft ondernomen om een krediet te verkrijgen, dan heeft de verkoper, bij uitsluiting van elke andere schadevergoeding, recht op een forfaitaire schadevergoeding van 10 % van de verkoopprijs op voorwaarde dat de verkoper de koper heeft aangemaand de bewijzen te leveren en de koper hieraan geen gevolg heeft gegeven binnen de 15 dagen na de aanmaning. De koper kan eveneens verzaken aan huidige opschortende voorwaarde. Die verzaking is tegenstelbaar aan de verkoper op voorwaarde dat de koper hem hiervan op de hoogte bracht met een aangetekend schrijven verstuurd ten laatste op de vervalddatum voorzien voor de verwezenlijking van de voorwaarde.

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

(2) Behoudens anders ingevuld, bedraagt het bedrag 100% van de verkoopprijs.

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



## KOOP – VERKOOPOVEREENKOMST APPARTEMENT TOELICHTING

### Waarschuwing

Deze koop-verkoopovereenkomst is reeds een contract: zodra u de overeenkomst heeft ondertekend bent u er onherroepelijk door gebonden. Besteed dan ook bijzondere aandacht aan de gevolgen van elk beding. Neem de toelichting volledig door en vul de blanco's zo nauwkeurig mogelijk in. Wanneer er meerdere keuzemogelijkheden zijn, vergeet dan niet te schrappen wat overbodig is.

De koop-verkoopovereenkomst en de toelichting werden opgesteld door specialisten, die er grote zorg aan besteed hebben. Het is echter onmogelijk alle eventuele moeilijkheden te voorzien en bovendien is de toelichting bondig en onvolledig. Raadpleeg in uw eigen belang een specialist.

Opgelet: alle exemplaren moeten afzonderlijk maar op dezelfde wijze ingevuld worden.

### 1. Verkoper en koper

Opdat de overeenkomst geldig en onbetwistbaar zou zijn moeten alle vereiste handtekeningen erop voorkomen.

Enkele gangbare voorbeelden:

#### **wat de verkoper betreft:**

- Indien de verkoper gehuwd is moeten beide echtgenoten de overeenkomst ondertekenen, tenzij het onroerend goed een eigen goed is van de verkoper en het niet de gezinswoning is.
- Indien het onroerend goed in onverdeeldheid is moeten alle mede-eigenaars ondertekenen.
- Indien het onroerend goed in vruchtgebruik is gegeven, moeten vruchtgebruiker en naakte eigenaar ondertekenen.
- De verkoper(s) kan (kunnen) een lasthebber de opdracht gegeven hebben om het onroerend goed te verkopen. De lasthebber is bijvoorbeeld een vastgoedmakelaar of één van de mede-eigenaars indien er meerdere zijn. In dergelijk geval moet de lasthebber kunnen aantonen dat hij gemachtigd was te verkopen, m.a.w. dat hij de verkoper(s) daadwerkelijk kon verbinden en niet slechts over de verkoop mocht onderhandelen, m.a.w. een koper moest trachten te vinden. Indien er geen sprake was van een lastgeving is de verkoper niet gebonden maar omdat de tussenpersoon zijn bevoegdheden heeft overschreden kan deze laatste persoonlijk aansprakelijk worden gesteld.

#### **wat de koper betreft:**

Indien de koper gehuwd is moeten beide echtgenoten de overeenkomst ondertekenen, tenzij indien de koper gehuwd is onder het stelsel van scheiding van goederen en hij het goed voor zichzelf aankoopt.

### 2. Voorwerp van de verkoop

De verkoop van een appartement behelst steeds een privaat deel - waarvan de koper de enige eigenaar wordt – en gemeenschappelijke delen (ingangen, gangen, trappen, liften, tuin, koer, enz...)

Het is van groot belang dat de koper goed ingelicht wordt over het goed dat hij koopt en over de verhouding van de gemeenschappelijke delen die hij in mede-eigendom krijgt. Temeer daar deze verhouding bepalend is voor zijn beslissingsrecht en voor de verdeling van de lasten.

### 3. Verkoop "voor vrij en onbelast"

Deze vermelding betekent geenszins dat er op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst geen hypothecaire of andere last rust op het onroerend goed maar betekent dat de notaris een bedrag zal weerhouden dat volstaat om de eventuele schuldeisers te betalen en het goed aldus vrij te maken. Het bedrag moet evenwel toereikend zijn: om deze reden wordt de verkoop gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de prijs, die nog moet worden betaald door de koper, volstaat om de hypothecaire schuldeisers of beslagleggers te voldoen.

toelichting - koop- verkoopovereenkomst - appartement 1

Indien de prijs onvoldoende is, is er geen verkoop aangezien de voorwaarde niet verwezenlijkt werd. De koper kan er echter wel voor kiezen zelf de schuldeisers te betalen.

#### 4. Erfdienstbaarheid

Een erfdienstbaarheid is een last die het onroerend goed bezwaart en een ander goed tot voordeel strekt. Een voorbeeld: de erfdienstbaarheid van overgang.

Het verkochte goed kan zowel belast zijn met een erfdienstbaarheid als erdoor begunstigd worden.

Naargelang het geval zal de koper de erfdienstbaarheid moeten dulden of zal hij er zelf voordeel uit halen.

Om na te gaan of er een erfdienstbaarheid is kunnen de partijen de eigendomstitel van de verkoper raadplegen. De aktes vermelden echter niet alle erfdienstbaarheden ; daarom moet de verkoper de door hem gekende erfdienstbaarheden nauwkeurig vermelden onder de paragraaf "Bijzondere voorwaarden".

#### 5. Staat van het goed - verborgen gebreken

Wettelijk is de verkoper ten aanzien van de koper niet verplicht de zichtbare gebreken te waarborgen (dit noemt men over het algemeen "de staat van het goed").

Nu is het mogelijk dat het goed in de periode tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en de inbezitneming door de koper in waarde vermindert. De koper moet dit dan bewijzen.

Daarom biedt de overeenkomst hem de mogelijkheid een plaatsbeschrijving te laten opmaken. Dit zal hem in staat stellen te bewijzen dat het goed niet meer in dezelfde staat is als op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst (gebarsten ruiten, verwarmingsinstallatie buiten gebruik, lekken, enz...)

De wet bepaalt ook dat de verkoper de verborgen gebreken van het onroerend goed wel moet waarborgen, ongeacht of hij ze kende of niet (voorbeelden: gebreken i.v.m. de waterdichtheid, de vochtinsijpeling, het gebinte, de huiszwam).

Dat zal het geval zijn indien men het tweede gedeelte, dus na de tweede "hetzij", schrapt.

Maar koper en verkoper kunnen ook overeenkomen dat de verkoper verkoopt zonder enige waarborg te verlenen. In dat geval is het het eerste gedeelte, na de eerste "hetzij", dat moet geschrapt worden. Dit beding is geruststellend voor de verkoper en bijgevolg gevaarlijk voor de koper aangezien deze hierdoor verzaakt aan een vordering die de wet hem toekent.

Een voorzichtige koper kan in dergelijk geval het onroerend goed laten onderzoeken door een specialist, zoals bijvoorbeeld een architect.

Vermeldenswaard is dat een verkoper nooit zal kunnen inroepen dat hij de verborgen gebreken niet had gewaarborgd indien blijkt dat hij ze kende. De koper moet dan trachten dit te bewijzen. Dit principe geldt zelfs indien het gedeelte na de eerste "hetzij" werd geschrapt.

De verkoper kan uiteraard de verborgen gebreken die hij kent, vermelden onder de paragraaf "Bijzondere voorwaarden" - dan worden ze aanvaard door een voldoende ingelichte koper.

#### 6. Verzekeringen

In een mede-eigendom is de verzekering van het gebouw collectief: het is dan ook logisch dat de koper de plaats inneemt van de verkoper. De verzekeringspolis van de inhoud is daarentegen een zaak van de koper.

#### 7. Genot van het verkochte goed

Met het genot van een onroerend goed wordt bedoeld dat het materieel ter beschikking staat van de koper of dat hij, indien het verhuurd wordt, er de huurgelden uit mag innen.

Gewoonlijk verkrijgt de koper het genot van het onroerend goed pas na betaling van de volledige koopprijs, die plaatsvindt op het ogenblik van de ondertekening van de notariële akte.

Het is mogelijk overeen te komen dat de koper voor deze datum in het goed mag intrekken of integendeel dat de verkoper langer het goed mag betrekken maar dit gaat wel gepaard met een aantal risico's. In beide gevallen kan hier een vergoeding aan gekoppeld worden.

In ieder geval moet overeengekomen worden dat diegene die het goed bewoont de risico 's van die bewoning zal laten dekken door een afdoende verzekering.

toelichting - koop- verkoopovereenkomst - appartement 2

## 8. Huurtoestand

Wanneer het goed verhuurd wordt is het voor de koper uiterst belangrijk te weten waar hij zich aan zal moeten houden.

Vandaar dat in de overeenkomst verschillende mogelijkheden worden voorzien:

- ofwel verbindt de verkoper zich ertoe het goed vrij te maken uiterlijk op de datum van de ondertekening van de authentieke akte; indien dit op dat ogenblik niet het geval zou zijn loopt hij een zware aansprakelijkheid op.
- ofwel maakt de verkoper alle essentiële inlichtingen over aan de koper: wordt het goed al dan niet verhuurd als hoofdverblijfplaats van de huurder, hoeveel bedraagt de huurprijs, wanneer werd de overeenkomst gesloten. Indien er een geschreven huurcontract is moet er een exemplaar van worden bezorgd aan de koper. Al deze gegevens zijn uiterst belangrijk onder meer om te kunnen bepalen wat de rechten zullen zijn van de koper m.b.t. de mogelijkheid om een einde te maken aan de huur. Daarom zal de koper de verkoop als onbestaande kunnen invoeren wanneer de schriftelijke huurovereenkomst en de eventuele wijzigingen hem niet werden bezorgd, aangezien hij niet heeft kunnen instemmen met iets dat hij niet kende.

## 9. Stedenbouwkundige toestand

In ieder gewest worden wettelijke beperkingen opgelegd aan de mogelijkheid om een gebouw op te trekken of te wijzigen en zelfs om het goed een andere bestemming te geven dan in het plan van aanleg vooropgesteld. Deze wetgevingen bepalen eveneens dat de koper moet worden ingelicht over de stedenbouwkundige toestand en de overeenstemming van het aangekochte goed met de wettelijke regels.

## 10. Postinterventiedossier

Bij elke verkoop van een woning of appartement waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 moet door de verkoper een postinterventiedossier worden overhandigd. Als de woning of het appartement nog niet klaar is, kan worden geacteerd dat het postinterventiedossier nog moet worden aangevuld. Maar bij de voorlopige oplevering moet het dan wel aan de koper worden overhandigd. Dit document is verplicht op alle bouwplaatsen waar meer dan één aannemer werken uitvoert. Het is aan de veiligheidscoördinator om het dossier te openen, aan te vullen en bij te werken. Het postinterventiedossier bevat elementen voor de veiligheid en gezondheid waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.

## 11. Stookolietanks

De tanks, al dan niet ondergronds, dienen periodiek te worden gecontroleerd op lekken. Na de gunstige controle wordt door de erkende technicus een groene dop/plaat geplaatst. De eigenaar heeft een conformiteitsattest van de plaatser en/of een keuringsattest wanneer reeds een keuring is gebeurd. Een rode plaat betekent dat de tank is afgekeurd en risico op bodemverontreiniging bestaat.

## 12. Keuring electriciteit

Elke woning met een installatie vanaf 1 oktober 1981 moet over een keuringsverslag beschikken. Voor de woningen waarvan de installatie dateert van voor 1 oktober 1981 moet een herkeuring plaatsvinden indien dit nog niet is gebeurd. De verkoper kan deze verplichting overdragen op de koper.

## 13. Statuten en reglement van inwendige orde

De statuten van de mede-eigendom bestaan meestal uit een basisakte en een reglement van mede-eigendom. Deze documenten maken de grondslag uit van het gebouw en bepalen het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen, de verdeling van de lasten, de werkingsmodaliteiten van de mede-eigendom - o.m. de beslissingsbevoegdheden - en op een meer algemene wijze de rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars. Het gaat dus om uiterst belangrijke documenten die soms ook nog worden aangevuld met een reglement van inwendige orde.

toelichting - koop- verkoopovereenkomst - appartement 3

Aangezien de statuten en het reglement gewijzigd kunnen worden door latere beslissingen van de Algemene Vergadering is het van belang dat de koper niet alleen over die documenten zelf beschikt maar ook over de processenverbaal van de Algemene Vergadering.

De tweede paragraaf beoogt de koper te beschermen voor het geval deze documenten - later gewijzigde statuten en reglementen - abnormale bepalingen zouden bevatten, o.m. wat betreft het gebruik van verhuurde plaatsen.

#### 14. Gemeenschappelijke lasten

Dit gedeelte regelt de verdeling van de lasten tussen de koper en de verkoper.

De gewone en periodieke lasten betreffen de normale werking van het gebouw, zoals water- en elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen, verwarmingskosten - ten minste indien de verwarming gemeenschappelijk is – de vergoeding van de syndicus, onderhoudskosten voor de uitrusting, enz...

De buitengewone lasten, waarmee vaak belangrijke bedragen gemoeid zijn, zijn occasioneel zoals voor herstelling van het dak, reiniging van de gevels, vernieuwing van oude en versleten uitrusting, enz...

Het werkkapitaal waarvan sprake onder a) is de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Het reservekapitaal waarvan sprake onder c) wordt geleidelijk aan door de mede-eigendom aangelegd om deze uitzonderlijke uitgaven aan te kunnen zodat deze niet onvoorzien en zwaar wegen op het budget.

Dwingende bepalingen: in bepaalde gevallen regelt de wet op dwingende wijze wat met de lasten gebeurt in de verhouding mede-eigendom enerzijds en verkoper/koper anderzijds.

Maar ze legt daarentegen niets op voor de verhouding tussen de koper en de verkoper. Zij kunnen dus over de hele periode vrij beslissen over hun deelname in de lasten.

Maar hetgeen koper en verkoper overeenkomen kan dan gewoonweg niet tegengesteld worden aan de mede-eigendom. Een voorbeeld: de overeenkomst biedt de partijen 2 keuzemogelijkheden wat betreft het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal. Zo is het mogelijk ervoor te kiezen dat de koper de verkoper zal vergoeden voor zijn stortingen in het reservekapitaal of dat hij hem niet moet vergoeden.

De wet bepaalt echter dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal eigendom blijft van de vereniging van mede-eigenaars. Zo dan geopteerd werd voor een terugbetaling door de koper en de koper die verplichting niet nakomt, kan de verkoper zich daar niet op beroepen om van de mede-eigenaars te eisen dat zij hem zijn deel in het reservekapitaal terugbetalen. Anderzijds is de notaris op grond van de wet verplicht de syndicus te vragen om een staat van de kosten, lasten en schulden van de mede-eigendom. De kosten die dat meebrengt worden gedragen door de mede-eigendom, die zo problemen kan vermijden bij het invorderen van schulden van de verkoper. Daarom wordt er in de overeenkomst niet over gerept.

#### 15. Verklaringen van de verkoper

De verklaringen van de verkoper beogen de koper in te lichten opdat hij zich een klaar en duidelijk idee zou kunnen vormen over zijn verplichtingen. In voorkomend geval kunnen de verklaringen de kwade trouw van de verkoper aantonen wanneer die wetens en willens een element heeft verborgen dat van belang was voor de koper.

#### 16. Prijs

Soms wordt een gedeelte van de prijs "in het zwart" betaald: Hierdoor kan de verkoper enerzijds beschikken over geldsommen die niet gekend zijn door de fiscus en kan de koper anderzijds de aankoopkosten verminderen. Afgezien van elke morele overweging houdt deze praktijk ernstige risico's in:

- De fiscus kan ervan uitgaan dat de in de akte vermelde prijs lager is dan de normale waarde en van de koper en de verkoper betaling eisen van bijkomende rechten en administratieve geldboetes. Dit risico wordt uiteraard vergroot indien een gedeelte van de prijs verborgen werd gehouden. Indien de fiscus daarenboven bedrog kan bewijzen zullen aan beide partijen zware sancties worden opgelegd.

toelichting - koop- verkoopovereenkomst - appartement 4

- De koper die bij de ondertekening van de koop-verkoopovereenkomst in het zwart heeft betaald, verzwakt zijn rechtspositie.

Hoe kan hij immers ooit geldsommen terugkrijgen die niet vermeld werden in de overeenkomst, in de hypothese dat de verkoop om een of andere reden niet kan doorgaan (b.v. faillissement van de verkoper, te hoge hypotheek, medeëigenaars die de overeenkomst niet hebben ondertekend, enz...) ? En zelfs al werd een geheim document opgemaakt, dan zou de koper het slechts in rechte kunnen laten gelden op voorwaarde dat hij zijn eigen bedrog onthult.

### 17. Voorschot of waarborg

Gewoonlijk wordt het voorschot vastgelegd op 10 % van de prijs maar dit is geen verplichting. Ingeval zich moeilijkheden zouden voordoen ( faillissement van de verkoper, de verkoper mocht niet alleen ondertekenen, weigering om de akte te laten verlijden, enz...) zal de koper bovendien slechts moeizaam het voorschot terug kunnen krijgen. Daarom stelt de koopverkoopovereenkomst een alternatieve formule voor van een waarborg die bij de notaris in bewaring wordt gegeven en door hem op een bijzondere rekening wordt geplaatst. Aangezien het om een waarborg gaat valt de geldsom niet meteen in het vermogen van de verkoper maar wordt ze slechts een voorschot op het ogenblik dat de notariële akte wordt ondertekend. Indien de akte niet kon worden verleden door toedoen van de verkoper zal de koper de waarborg zonder moeilijkheden kunnen terugkrijgen. De intresten op de waarborg zullen daarentegen aan de verkoper toekomen aangezien hij er ook zou hebben verkregen ingeval van een gewoon voorschot.

### 18. Kosten - b.t.w

In bepaalde uitzonderlijke gevallen van nieuw gebouwde onroerende goederen kan de verkoop plaatsvinden onder het B.T.W.-stelsel, hetgeen belangrijke financiële gevolgen heeft.

Wanneer hem dergelijk voorstel wordt gedaan heeft de koper er alle belang bij zo snel mogelijk een specialist te raadplegen alvorens de overeenkomst te ondertekenen.

### 19. Keuze van de notaris

Het is van groot belang reeds in de koop-verkoopovereenkomst klaarheid te scheppen over deze aangelegenheid. Indien elke partij beroep wenst te doen op een eigen notaris (dit brengt geen bijkomende kosten mee) maar één van beide partijen zich de naam van de notaris niet kan herinneren of nog geen keuze heeft gemaakt, kan men als volgt te werk gaan en noteren:

- Voor de verkoper: meester X., notaris te .....
- Voor de koper: later te bepalen.

### 20. Uiterste datum voor de notariële akte

In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, is er geen wettelijke termijn om de notariële akte te verlijden. Maar er bestaat wel een fiscale termijn van 4 maanden vanaf het akkoord van de partijen om de registratierechten te betalen, hetzij op basis van de koop-verkoopovereenkomst, hetzij op basis van de notariële akte. Vandaar dat vele partijen kiezen voor een termijn van 4 maanden maar niets belet u een kortere termijn te bepalen. Deze termijn mag wel niet te kort zijn, vooral wanneer de koper nog een lening moet verkrijgen. In ieder geval moet men de notaris voldoende tijd laten om de akte voor te bereiden, hetgeen toch minstens enkele weken veronderstelt.

### 21. Sancties

Indien de andere partij haar verplichtingen niet nakomt, kunnen zowel de verkoper als de koper de gedwongen uitvoering van de overeenkomst of de ontbinding van rechtswege vragen. In de praktijk zal de verkoper meestal kiezen voor de ontbinding ; wanneer de koper zijn verplichtingen niet nakomt is dat immers vaak omdat hij de prijs niet kan betalen.

De ontbinding "van rechtswege" betekent dat de rechter geen beoordelingsbevoegdheid heeft: indien aangetoond wordt dat een partij in gebreke is gebleven moet de rechter de ontbinding uitspreken. Anderzijds is het logisch dat de koper nalatighedsintresten zal moeten betalen indien de prijs door zijn toedoen laattijdig werd betaald.

toelichting - koop- verkoopovereenkomst - appartement 5

## **22. Opschortende voorwaarde**

Deze opschortende voorwaarde biedt de kandidaat-koper de mogelijkheid de koop-verkoopovereenkomst te ondertekenen ook al is hij nog niet zeker dat hij een krediet zal bekomen. Hij verbindt zich er immers slechts toe te kopen op voorwaarde dat hij - onder de vermelde voorwaarden - een krediet verkrijgt. Indien hem geen krediet wordt toegestaan moet hij slechts een dagelijkse compensatievergoeding betalen aan de verkoper omdat deze het goed niet heeft kunnen verder verkopen zolang hij niet op de hoogte was van de weigering. Opgelet: de koper moet de verkoper binnen de opgelegde termijn op de hoogte brengen, ongeacht of hij een krediet kon verkrijgen of niet.

Indien het krediet niet werd verkregen wordt de verkoop als onbestaande beschouwd. Hoe langer de koper wacht om de verkoper in te lichten, hoe strenger hij zal gesanctioneerd worden.

## **23. Bijzondere voorwaarden**

Onder deze paragraaf moeten alle afwijkingen worden neergeschreven die de partijen hebben aangebracht aan de voorgedrukte bedingen van de koop-verkoopovereenkomst. Enkele voorbeelden:

- het recht van de koper om het goed te betrekken voordat de notariële akte werd verleden.
  - erfdiensbaarheden of lasten die het onroerend goed bezwaren en niet vermeld worden in de eigendomstitel.
- Ook bepaalde lasten opgelegd aan de verkoper of de koper moeten hier worden opgenomen (b.v. het uitvoeren van bepaalde herstellingswerken).

toelichting - koop- verkoopovereenkomst - appartement 6