

Verkoopsovereenkomst

Ondergetekende verkoper,, wonende te,
en ondergetekende koper,, wonende te,
komen overeen hetgeen volgt:

De verkoper verkoopt hierna beschreven onroerend goed aan de koper die aanvaardt:

Straat en nummer:;
Postnummer en gemeente:;
Kadastrale gegevens: Gemeente Sectie Nummers
Oppervlakte:

Het onroerend goed is:

- vrij en onbelast van alle bevoorrechte lasten, hypotheek, of eender welke andere belemmering
- conform de stedenbouwkundige reglementeringen opgetrokken, dit tevens voor eventuele opgetrokken annexen
- vrij van elke erfdiensbaarheid of bijzondere last tenzij degene hierna vermeld:
- gebouwd op een grondoppervlak dat ten hoogste 5% in min of meer afwijkt van hierboven vermelde oppervlakte
- vrij voor bewoning vanaf datum / /
- bezocht door de koper, die het goed aanvaardt in de staat waarin het zich bevindt m.u.v. verborgen gebreken waarvan redelijkerwijs kan aangenomen worden dat zij niet door een particulier opgemerkt kunnen worden en dewelke een essentiële waardevermindering van het goed impliceren

De prijs bedraagt -EUR (in cijfers) (..... -EUR)(in letters)
Een voorschot van -EUR (in cijfers) (..... -EUR) (in letters)
werd bij de ondertekening van deze overeenkomst betaald en de verkoper erkent dit voorschot te hebben ontvangen door middel van contanten/cheque nummer (*) *schrappen wat niet past* Het saldo, zijnde -EUR (in cijfers) (..... -EUR)(in letters)
dient te worden voldaan bij het verlijden der aankoopakte.

VOORWAARDEN

De koper treedt in de volle eigendom en het genot te rekenen vanaf de dag waarop de prijs zal worden betaald. De koper zal zich rechtstreeks moeten verstaan met de aanpalende eigenaars voor wat betreft de regeling van de gemeenheden zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem. De koper zal alle abonnementen en contracten moeten voortzetten die zouden kunnen gesloten geweest zijn met de waterdiensten en de gas- en elektriciteitsmaatschappijen. Hij zal die contracten op zijn naam moeten doen overschrijven zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem. De leidingen, buizen, tellers en andere installaties of apparaten in het verkochte goed door private of openbare besturen aangelegd als verhuring, zijn in de tegenwoordige verkoop niet begrepen. De koper verklaart te weten dat ingevolge deze verkoop, de verzekering afgesloten door de verkoper, uiterlijk van rechtswege drie maanden na het verlijden van de notariële akte eindigt. De koper ontslaat de verkoper er echter van het bij deze gekochte goed vanaf het verlijden van de notariële akte nog langer verzekerd te houden en doen van dan af uit hun hoofde onherroepelijk afstand van elk verhaal op de verkoper. De koper zal vanaf die zelfde dag zelf instaan voor het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten. De verkopende partij verklaart voor de door hem opgerichte constructies alle nodige bouwtoelatingen verkregen te hebben, en dat er aangaande de door hem opgerichte constructies geen betwistingen bestaan, van welke aard ook. De verkopende partij verklaart dat het verkochte goed niet op de lijst van inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen is opgenomen en dat hij niet werd gewaarschuwd door de bevoegde administratie, dat het onroerend goed, behoudens gegronde betwisting op de lijst van inventaris zal worden gezet.

VLAAMSE WOONCODE

De verkoper verklaart er geen kennis van te hebben dat voorschreven goederen vallen onder de toepassing van artikel 85/1 Wooncode, waarvan de tekst luidt als volgt: "De VHM, de sociale Huisvestingsmaatschappijen, de gemeente en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over een recht van voorkoop op de woningen waaraan ze renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 18/2 en 91. Onverminderd het eerste lid, krijgen de VHM, de sociale Huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

- 1° een woning die is opgenomen op één van de lijsten van de inventaris bedoeld in artikel 28/1 en het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting.
- 2° de woning, bedoeld in artikel 19; die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn.
- 3° een perceel bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied."

VLAAMS DECREET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Ondergetekende verkoper wijst de kopende partij op artikel 99 van het Vlaams Decreet op de Ruimtelijke Ordening dat letterlijk luidt als volgt:

§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;
- 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 het bosdecreet;
- 3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover 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° een 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 of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;
- 6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van 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 flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
- 8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;
- 9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een 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 ook 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 zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, 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 boom 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 onder meer 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 kampeerterrain in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

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

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

BODEMSANERING

1. De verkoper verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 & 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. Om te voldoen aan artikel 36 van voormeld Decreet, komen partijen overeen dat deze verkoop wordt gedaan onder de opschortende voorwaarde dat voor het bij deze verkochte goed door de OVAM een bodemattest wordt afgeleverd waaruit blijkt:

- hetzij dat voor het verkochte goed geen gegevens beschikbaar zijn;
- hetzij dat voor het verkochte goed geen bodemverontreiniging werd vastgesteld.

De verkoper verbindt zich ertoe dit bodemattest zonder uitstel aan te vragen en de inhoud ervan mee te delen aan de koper.

De eigendom van het verkochte goed gaat pas over van de verkoper op de koper nadat de koper op de hoogte gebracht is van de inhoud van voormeld bodemattest en voorzover dit bodemattest voldoet aan de hoger bepaalde voorwaarden.

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

Voorzover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

VERKLARING VOOR HET HEFFEN VAN REGISTRATIERECHTEN

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat voorafgaandelijk aan de verkoop geen werken werden uitgevoerd die een invloed zouden kunnen hebben op het kadastraal inkomen.

COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

Partijen verklaren dat zij tot op heden geen verzoek tot collectieve schuldenregeling hebben ingediend overeenkomstig de wet van 05 juli 1998, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 31 juli 1998.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Onderhavige overeenkomst is onder voorbehoud dat de koper binnen een periode van 3 maand, te rekenen vanaf de datum van ondertekening, een voldoende woonlening verkrijgt bij een Belgische financiële instelling. Op vertoon van een document ter staving van de weigering verbindt de verkoper er zich toe het eventueel betaald voorschot voor zijn volledigheid binnen de veertien dagen aan de koper terug te bezorgen

SANCTIES

De partijen nemen er nota van dat indien de akte niet verleden kan worden door toedoen van de verkoper, de koper een schadevergoeding kan eisen volgens het gemeen recht wegens het geleden nadeel.

De partijen nemen er nota van dat indien de akte niet verleden kan worden door toedoen van de koper, de verkoper van rechtswege het recht heeft de verkoop langs gerechtelijke weg te doen uitvoeren.

Aldus opgemaakt te, op/...../....., in twee exemplaren waarvan elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

de koper

de verkoper

(handtekening van de koper)

(handtekening van de verkoper)

Dit document werd u vriendelijk aangeboden door DefA Finance.