**ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST**

**Tussen de ondergetekenden**

A.

…………………

…………………

………………..

BTW-nummer: ……………………………………………… hierna aangeduid als “de verkoper(s)”;

**en**

B.

………………

…………………

………………..

BTW-nummer: ……………………………………………… hierna aangeduid als “de koper(s)”;

**wordt het volgende overeengekomen:**

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt voor zichzelf /en/of voor een vennootschap in oprichting/ of voor command/in navolgende verhouding/onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in bijlage/in een later uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte nog aan te duiden verhouding (1),

Het volgend onroerend goed :

Adres:………………………………………..

Kadastraal……………………………….

Kadastrale oppervlakte……………………………

Meerverkochte roerende goederen :

*Keuzeclausules (1) :*

Ofwel : In huidige verkoop zijn er geen roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zoniet 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.

Ofwel : In huidige verkoop zijn de roerende goederen begrepen vermeld op de door beide partijen voor akkoord ondertekende lijst in bijlage. De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt pro fisco geschat op ………Euro.

De roerende goederen worden verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare.

**1 ALGEMENE BEPALINGEN**

Het goed wordt verkocht :

1.1. bij huidige overeenkomst die de partijen op onherroepelijke wijze verbindt, behoudens de verder eventueel vermelde beperkingen ;

1.2. voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken of andere belemmeringen, dit bij het verlijden van de akte ;

1.3. 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 ;

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

1.7. zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat.

**2 OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT ? GENOT ? VRIJ GEBRUIK**

a. 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.

b. De verkoper verklaart dat het verkochte goed thans (1) verhuurd /niet verhuurd/ gedeeltelijk verhuurd/ is en de koper bevestigt in voorkomend geval op de hoogte te zijn van de verhuringsmodaliteiten zoals bedongen in het huurcontract, waarvan de koper erkent voor het tekenen dezer een kopie te hebben ontvangen.

c. 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.

d. 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 biedt.

e. In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopsovereenkomst 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 overeenkomst 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 bewoningsrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt.

f. Tussen partijen is overeengekomen dat de verkoper het verkochte goed nog uiterlijk tot ……………………………… blijft bewonen, (1) zonder bewoningsvergoeding/met een bewoningsvergoeding van …………………. Euro per maand, elke begonnen maand volledig verschuldigd zijnde.

Mocht het verkochte goed niet uiterlijk op deze datum ter vrije beschikking staan van de koper, zal deze laatste het recht hebben de verkoper op basis van de grosse van de verkoopakte op gedwongen wijze te laten uitzetten.

**3 PRIJS**

Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van :

(voluit en in cijfers) …………………………….…………………………………… euro) (tot 28/2/2002 ter indicatieve titel : ………………………………………………… BEF)

Betaalbaar als volgt :

° bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er een voorschot betaald van …………………………… euro.

*Keuzeclausule (1) :*

**Ofwel** : Dit voorschot zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen worden geplaatst op zijn derdenrekening 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.

***Ofwel*** : Dit voorschot zal door de zorgen van de makelaar worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper.

° het saldo van de koopsom, hetzij …………………………………………………………… euro is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.

**4 FISCALE BEPALINGEN**

4.1. 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.

4.2. Verhaalbelastingen :

- de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

- de verkoper verklaart dat er verhaalbelastingen verschuldigd zijn. De niet-vervallen annuïteiten van deze belastingen zullen verder betaald worden door de /koper/verkoper/.

4.3. Btw - registratierechten

*Keuzeclausule (1) :*

*Ofwel*

Verkoop onder het BTW-stelsel :

De partijen verklaren dat huidige verkoop geschiedt onder het stelsel van BTW voorzover de daartoe vastgelegde wettelijke bepalingen zijn vervuld. De koper verklaart bijgevolg ervan op de hoogte te zijn dat :

a) hij registratierechten zal verschuldigd zijn op de grondwaarde, hier door partijen pro fisco geschat op : ……………………………………………………………….

b) hij BTW zal verschuldigd zijn op de constructiewaarde, zijnde …………………………..

Mogelijkheden (1) :

Ofwel : De verkoper verklaart als professioneel van rechtswege btw- belastingsplichtige te zijn onder het btw-nummer …………………… met als bevoegd btw-controlekantoor………………………….……………….

Ofwel : De verkoper verklaart toevallige btw-verkoper te zijn en de daartoe vereiste verklaring te hebben afgelegd op het btw-controlekantoor te ………referte ………….…. op (datum) ……………………

*Ofwel*

Verkoop onder het stelsel van Registratierechten :

De verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van registratierechten. Dienaangaande verklaart de koper (1) /desgevallend/ /niet/ in aanmerking te komen voor vermindering van registratierechten.

De koper wordt er op gewezen dat voor de toepassing van de vermindering van registratierechten bedoeld in artikel 53,2 Registratiewetboek de instrumenterende notaris een speciale aanvraag dient te richten aan het kadaster, waarbij deze laatste instelling de mogelijkheid heeft om het huidig kadastraal inkomen te herzien en te actualiseren, waardoor dit eventueel hoger zal komen te liggen dan het maximaal toegestane. Deze aanpassing zal geen aanleiding kunnen zijn voor een verbreking van huidige overeenkomst, noch tot het niet-eerbiedigen van de termijn voor het verlijden van de akte.

**5 KOSTEN**

De koper verbindt er zich toe om, naast de koopprijs, ook alle kosten, taxen, eventuele BTW, rechten en erelonen van de notaris verbonden aan de verkoop, het opmaken en verlijden van de akte te voldoen, met inbegrip van de eventuele metingkosten, en ook de kosten van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) of verkavelingsakte voorzover voor huidige verkoop deze akten noodzakelijk zijn.

**6 NOTARISKEUZE ? TERMIJN VERLIJDEN AKTE**

6.1. De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomende kosten met zich brengt. De partijen duiden vervolgens voor het verlijden van de authentieke akte volgende notarissen aan :

- voor de verkoper : notaris ……………………………………………

- voor de koper : notaris …………………………………………..

6.2. De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit ten laatste op ………………(\*)

6.3. 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.

(\*) indien langer dan 4 maanden, dient de overeenkomst te worden geregistreerd binnen de 4 maanden na ondertekening ervan of na het vervullen van de laatste der eventueel vermelde opschortende voorwaarden. De koper zal het nodige doen voor de tijdige registratie en de betaling van de verschuldigde rechten. Hiertoe ontvangt hij 2 originele exemplaren.

**7 VASTGOEDMAKELAAR**

7.1. Onderhavige overeenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van een erkend vastgoedmakelaar B.I.V. /stagiair vastgoedmakelaar/ ingeschreven op het tableau onder nummer ………….. op naam van …………

7.2. De verkoper geeft hierbij aan de instrumenterende notaris de opdracht om het eventueel nog verschuldigd saldo van het ereloon van de makelaar uit te betalen, via afhouding op de verkoopprijs.

7.3. Indien de bemiddelende makelaar deze onderhandse overeenkomst namens de verkoper heeft ondertekend, dan is dit onder de uitdrukkelijke opschortende voorwaarde dat de verkoper deze overeenkomst daarna tegentekent voor akkoord.

**8 SANCTIES**

8.1. 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 nalatigheidsinterest verschuldigd zijn gelijk aan 1% per maand op het verschuldigd gebleven bedrag.

8.2. 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 verkoop van rechtswege als ontbonden te beschouwen, 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.

**9 BRANDVERZEKERING**

De verkoper verklaart dat het hier 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.

**10 OVERDRACHTSBEPERKINGEN**

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, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.

**11 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.

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te ……………………………………….. bevoegd.

**12. STOOKOLIETANKS**

Bij het verkochte onroerend goed behoort er (1) een/geen stookolietank.

In voorkomend geval is er (1) een /geen keurings- en/of conformiteitsattest voorhanden

**13 WETTELIJKE BEPALINGEN**

13.1. BODEMSANERINGSDECREET (1).

13.1.1. De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop geen activiteit was of is uitgevoerd opgenomen in de Vlarebo-lijst.

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd bedoeld in artikel 36 en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op …………………………….. met refertenummer ………………….waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt :

……………………………………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………………………………

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.

13.1.2. De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop een activiteit was of is uitgevoerd opgenomen

in de Vlarebo-lijst.

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst een inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd bedoeld in artikel 36 en dat het verplicht oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door …………………………………………………………….. op ………………………………………………………………

3. Een voor eensluidend verklaard afschrift van het voormeld oriënterend bodemonderzoek werd overgemaakt aan OVAM op …………………………………………………

4. (1) Ofwel : De verkoper verklaart dat OVAM nagelaten heeft binnen de 60 dagen na voormelde kennisgeving de

verkoper aan te manen tot een beschrijvend bodemonderzoek over te gaan, waaruit kan afgeleid worden dat er niet tot sanering dient te worden overgegaan. Dit blijkt uit het door OVAM op ………………………………………..met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud luidt als volgt :

Ofwel : De verkoper verklaart dat OVAM hem binnen de 60 dagen na voormelde kennisgeving heeft aangemaand om over te gaan tot een beschrijvend bodemonderzoek. Dit beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd door en op overgemaakt aan OVAM. Aangezien uit dit beschrijvend bodemonderzoek is gebleken dat saneringsnormen zijn overgeschreven of de bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt, heeft de verkoper voor de overdracht een bodemsaneringsplan opgesteld, jegens OVAM de verbintenis aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en de nodige financiële zekerheden gesteld. Dit blijkt uit het door OVAM op ………………………………met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud luidt als volgt :

13.1.3. Geen bodemattest bij het tekenen van de overeenkomst.

De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringdecreet.Huidige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het afleveren door OVAM van een bodemattest, waaruit blijkt dat er voor voorschreven goed geen verontreiniging bekend is.

13.2. VLAAMSE WOONCODE

13.2.1. Het verkochte goed is (1) /wel/niet/ opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 28 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

13.2.2. Het verkochte goed betreft (1) /wel/niet/ een woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

13.2.3. Het verkochte goed betreft (1) /wel/geen/ perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

13.2.4. Het verkochte goed betreft (1) /wel/geen/ woning waaraan 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.

Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypotheses vermeld sub 1 tot 4 van dit artikel 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.

***13.2.5. De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van huidige overeenkomst bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijnen hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris.***

13.3. DECREET RUIMTELIJKE ORDENING

13.3.1. Keuzemogelijkheid (1) :

Ofwel : Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Bij toepassing van artikel 141 en 142 van het Decreet Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen :

1) Voor het verkochte goed is er (1) een /geen/ stedenbouwkundige vergunning afgeleverd ;

2) Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed :

…………………………………………………………………………………………………………………………………………..

3) Voor het verkochte goed werd er geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikel 146 en 149 tot en met 151

van het Decreet ;

4) Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 63 van het Decreet.

5) Voorschreven goed is (1) /wel/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 verkavelingvergunning gevoegd.

De koper verbindt zich tot het eerbiedigen en uitvoeren van alle verkavelingvoorschriften zoals bepaald in de verkavelingvergunning en de verkavelingakte verleden voor notaris ……………………………………………………….op ………………………………………………………….. De koper is dienaangaande volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper. Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van …………………………………...

waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

Ofwel : Gemeenten zonder goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

***De verkoper verklaart dat de gemeente waar het verkochte goed gelegen is, nog niet beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat zolang de inlichtingplicht van artikel 141 en 142 van het Decreet Ruimtelijke Ordening nog niet kan worden uitgevoerd.***

13.3.2. Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening.

*Keuzeclausules (1) :*

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

Ofwel : De koper verklaart in verband met het verkochte goed bij afzonderlijk schrijven op de hoogte te zijn gebracht van gebeurlijke inbreuken op de wetgeving in zake ruimtelijke ordening.

13.3.3. Rooilijn

*Keuzeclausules (1) :*

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

Ofwel : De verkoper verklaart dat het verkochte goed getroffen is met een rooilijn vastgelegd bij besluit van

13.3.4. Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen partijen hier de integrale tekst op

van artikel 99 van het Decreet Ruimtelijke Ordening, letterlijk luidend 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 die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 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, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

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, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden 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 nietduurzame 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 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 boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 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 kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 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.

13.4. DECREET NATUURBEHOUD

*Keuzeclausules (1) :*

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

Ofwel : De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is. Huidige verkoop geschiedt bijgevolg 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.

13.5. BOSDECREET

*Keuzeclausules (1) :*

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

Ofwel : De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is. De aangestelde notaris zal bijgevolg dienen te handelen zoals het in het Bosdecreet staat bepaald.

De koper erkent door de verkoper geïnformeerd te zijn voor alle verplichtingen die krachtens het Bosdecreet en uitvoeringsbesluiten op het verkochte goed rusten, meebepaald (opsomming van de concrete verplichtingen die op het betrokken goed rusten) :

13.6. DECREET MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

*Keuzeclausules (1) :*

Ofwel : De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en landschappen van toepassing zijn.

Ofwel : De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en landschappen van toepassing zijn.

3.7. POSTINTERVENTIEDOSSIER

*Keuzeclausules (1) :*

Ofwel : De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet valt onder de Wettelijke bepalingen in verband met het postinterventiedossier.

Ofwel : De verkoper verklaart dat het verkochte goed valt onder de Wettelijke bepalingen in verband met het postinterventiedossier. Dit dossier zal uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte worden overgemaakt aan de koper. Partijen worden er op gewezen dat zij deze overdracht in de verkoopakte zullen dienen te bevestigen.

Ofwel : De verkoper verklaart dat het verkochte goed valt onder de Wettelijke bepalingen in verband met het postinterventiedossier. Dit dossier is nog in opmaak en zal door de bouwcoördinator overgemaakt worden aan de eigenaar na de definitieve oplevering. Alle kosten verbonden aan deze aflevering zullen gedragen worden door de koper. De verkoper verklaart dat de bouwcoördinator voor het overige volledig door hem werd vergoed voor alle tot op heden reeds verrichte werkzaamheden, zoals blijkt uit de door de coördinator afgeleverde verklaring die bij het tekenen dezer aan de koper wordt overhandigd.

Als bouwcoördinator werd aangesteld : …………………………………………………………..

OPSCHORTENDE VOORWAARDE van bouwtechnische inspectie

Huidige verkoop wordt gesloten onder de uitdrukkelijk opschortende voorwaarde van de uitvoering van een visueel bouwtechnische inspectie door Immochecker waaruit blijkt dat er voor verkocht onroerend goed geen gebreken of bezwaren zijn die van doorslaggevend belang zijn bij de verkoop of die een ernstige minderwaarde kunnen betekenen.

Ernstige gebreken zijn onder andere opstijgend vocht, waterinsijpeling, kortsluitingsgevaar, verzakkingen, bouwovertredingen , …

Deze expertise wordt aangevraagd door de koper en dient ten laatste uitgevoerd te worden voor ………………………..2006.

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen, te «…………………………» op «……………………………..;»

De verkoper De koper

Door alle partijen eigenhandig te schrijven :

(gelezen en goedgekeurd) (handtekeningen)