Onderhandse verkoopovereenkomst

Tussen de ondergetekenden:

|  |
| --- |
| XXX |

hierna aangeduid als « *de verkoper* »

|  |
| --- |
| XXX |

hierna aangeduid als « *de koper* »

wordt het volgende overeengekomen:

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt voor zichzelf, het volgende onroerend goed:

XXX

Gekend ten Kadaster XXX met een oppervlakte van XXX m².

Het Kadastraal Inkomen bedraagt minder dan 745 EUR. namelijk XXX EUR. Indien minder dan 745 EUR, dan verklaart de koper te weten dat het kadastraal inkomen mogelijks door de kadastrale administratie kan worden herzien en de verkoper garandeert niet dat nà herschatting het kadastraal inkomen niet méér zal bedragen dan 745 EUR. De verkoper is geen vrijwaring verschuldigd voor de eventuele nadelige gevolgen die hieruit zouden voortvloeien voor de koper.

De koper verklaart dat hij het gekochte goed bezocht heeft, de staat ervan voldoende kent en er geen nadere of uitvoerige beschrijving van verlangt.

## Algemene verkoopsvoorwaarden

### Het goed wordt verkocht:

* in de staat en toestand zoals het zich thans bevindt, behoudens andere bepalingen in de bijzondere voorwaarden.
* door onderhavige overeenkomst die de partijen op onherroepelijke wijze verbindt, behoudens de hierna vermelde uitdrukkelijke beperkingen.
* voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken of andere belemmeringen, dit bij het verlijden van de akte.
* in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20ste bedraagt, zal als winst of verlies voor de koper beschouwd worden zonder wijziging van de prijs.
* met alle zichtbare en verborgen gebreken, ook deze van de ondergrond.
* met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, bekende en niet bekende erfdienstbaarheden en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.
* zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.
* zonder dat deze verkoop aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat, noch roerende goederen welke zich er eventueel zouden bevinden, tenzij in de bijzondere voorwaarden anders wordt beschikt.

### Overdracht eigendomsrecht en genot

De koper zal het eigendomsrecht verkrijgen bij ondertekening van de authentieke akte, en na betaling. Op hetzelfde ogenblik zal hij er het genot van krijgen, behoudens andersluidende bepalingen in de bijzondere voorwaarden.

### Bewoning

De koper verklaart te weten dat het verkochte goed thans niet verhuurd is.

### Prijs

Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van € XXX (XXX euro), die als volgt betaald wordt :

* als voorschot : € XXX (XXX euro). De koper voert de betaling van het bovenvermelde voorschot uit via een XXXbankcheque op heden, met een bedrag van € XXX met als chequenummer XXX bij de bank XXX. De cheques is steeds onder voorbehoud van inning.
* het saldo van de koopprijs, of € XXX (XXX euro), zal met een cheque via dezelfde rekening uitgevoerd worden voor zover de koper het niet anders bepaalt op het moment van het verlijden van de le akte.

### Belastingen

De onroerende voorheffing en andere belastingen en lasten, zullen door de koper gedragen worden vanaf zijn ingenottreding.

Ofwel: de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

Ofwel: de verkoper verklaart dat er verhaalbelastingen verschuldigd zijn. De niet vervallen annuïteiten van de verhaalbelastingen op het openen en verbreden van straten en het uitvoeren van wegeniswerken of voetpaden zullen betaald worden door de koper/verkoper.

### Kosten

De koper verbindt er zich toe, naast de koopprijs, alle kosten, taxen, rechten en tussenkomsten voor het opmaken van de akte te betalen alsook het ereloon van de notaris , waartoe deze verkoop aanleiding geeft, met inbegrip van de kosten van opmeting, met uitzondering van de gebeurlijke heffingen op de leegstand.

### Notarissen

De partijen worden uitdrukkelijk op de hoogte gebracht van het feit dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun notaris te kiezen, zonder dat zulks tot bijkomende kosten aanleiding geeft. De partijen duiden voor het opmaken van de authentieke akte volgende notarissen aan :

Voor de koper : notaris XXX te XXX.

Voor de verkoper : notaris XXX te XXX.

De partijen verbinden er zich toe, voor de ondertekening van de authentieke akte, voor de notaris te verschijnen binnen de 2 maanden na het verlopen van de termijn voor de uitoefening van het voorkooprecht.

### Vastgoedmakelaar

Onderhavige overeenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van IMMO SCHELDE, Gevaertsdreef 4 – 9700 Oudenaarde, BIV 204642 - BTW 0457.246.034, alhier vertegenwoordigd door mevrouw Thérèse Libeert.

De notaris zal aan de vastgoedmakelaar het eventueel nog verschuldigde ereloon overhandigen, na afhouding ervan op de verkoopprijs. De verkoper verleent de notaris daartoe uitdrukkelijk opdracht en volmacht.

### Sancties

In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn op de nog verschuldigde koopprijs van 1 % per maand. Indien de authentieke akte door de schuld van één der partijen op de gestelde datum niet verleden kan worden dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat hij de andere partij bij aangetekend schrijven of deurwaarders-exploot in gebreke heeft gesteld zonder nuttig gevolg binnen een periode van 15 dagen, hetzij: de koop van rechtswege als ontbonden te beschouwen; in dit geval is 10 % van de koopprijs door de nalatige partij verschuldigd ten titel van forfaitaire schadevergoeding , hetzij: de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven.

### Brandverzekering

De verkoper verklaart dat het hier verkochte goed voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende risico’s. Hij verbindt zich deze zelfde verzekering aan te houden tot en met de dag van de eigendomsoverdracht.

De koper zal zelf ten laatste bij de eigendomsoverdracht het nodige doen om het gekochte goed voldoende te laten verzekeren uiterlijk met ingang van het verlijden van de authentieke akte.

### Verklaringen

De verkoper verklaart:

* dat het verkochte goed met geen recht van wederinkoop is bezwaard.
* dat hij de enige eigenaar is (of: dat hij gevolmachtigd werd door de enige eigenaar(s) van het hier verkochte goed) en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om er over te beschikken, zich sterkmakend.
* dat hij geen kennis heeft verkregen dat het verkochte goed met (ontworpen) maatregelen is getroffen overeenkomstig de wetgeving op de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten.
* dat hij geen kennis heeft gekregen dat het hier verkochte goed met een (ontworpen) rooilijn is getroffen.
* dat het onroerend goed volledig verkocht wordt onder het stelsel van de registratierechten.

### Keuze van de woonplaats

Voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovengenoemd adres en indien ze niet in België verblijven op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

### Bevoegde rechtbank

In geval van geschil zijn de rechtbanken te Oudenaarde bevoegd.

### Toepassing bodemsaneringsdecreet

De verkoop betreft geen overdracht van een onroerend goed waarop een activiteit was of is opgenomen in de lijst bedoeld in art. 3 § 1 van het decreet van 22 februari 1995.

De verkoper laat acteren dat bovenstaande overeenkomst moet worden aanzien als een overdracht van gronden als bedoeld in artikel 36 van het bodemsaneringsdecreet.

Hij verklaart, als overdragen in de zin van het decreet, voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest te hebben aangevraagd bij OVAM, en de inhoud hiervan te hebben medegedeeld aan de koper, wat voor deze laatste wordt erkend.

Deze verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een gunstig bodemattest.

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 § 2 van het bodemsaneringsdecreet.

### Vlaamse Wooncode

Het verkochte goed is 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.

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 niet een perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied.

Het verkochte goed betreft niet een 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 één of meerdere hypotheses vermeld sub 1 tot 4 van dit artikel wel van toepassing is (zijn), wordt de overeenkomst gesloten onder opschortende voorwaarde van het NIET uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997.

### Bijzondere voorwaarden

De kopers erkennen hierbij de sleutel van voormelde woning ontvangen te hebben, en verbinden zich ertoe tot naleving van volgende voorwaarden :

* de kopers zijn verplicht zich vanaf heden te laten verzekeren tegen alle mogelijke risico's, zoals brand, en zijn vanaf heden volledig verantwoordelijk voor de woning;
* de kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit of enige andere distributiedienst zijn vanaf de beëindiging van voornoemde werken door de verkoper ten laste van de kopers. Vanaf dat ogenblik zijn de kopers verplicht al deze eventueel bestaande contracten over te nemen;
* de kopers betalen vanaf heden alle hoegenaamde belastingen (met inbegrip van de onroerende voorheffing), taksen en lasten die met betrekking tot het verkochte goed geheven worden, met uitzondering van de heffing op de leegstand en gebeurlijke heffingen op tweede verblijven, die ten laste blijven van de verkoper.
* er is in geen geval van recht van bezetting of domiciliëring vóór het verlijden van de notariële akte;
* de kopers hebben vanaf heden het recht de woning op te knappen (behang- en schilderwerken). De kopers bekomen géénszins de toelating fundamentele verbouwingswerken uit te voeren

### Toepassing van het nieuwe decreet Ruimtelijke Ordening

### Waarborg compromis bij overlijden door ongeval van de kopers

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopsovereenkomst heeft opgesteld, en waarvan de naam in hoofde voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallen­verzekering onderschreven bij de maatschappij Fortis Insurance Belgium N.V., ingevolge een polis onderschreven door de UVGM en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

* de verzekering is kosteloos voor de koper(s)
* verzekerd risico: overlijden door ongeval van de koper(s), in de periode tussen de ondertekening van de compromis en het verlijden van de koopakte.
* de waarborg compromis is strikt beperkt tot € 123.946,76 (5 milj. BEF)
* verzekerde personen: kopers, natuurlijke personen.
* in geval een beroep gedaan wordt op de waarborg dienen de originele verkoopsdocumenten voorgelegd aan de verzekeraar.

### Stookolietanks

Op het onroerend goed is geen stookolietank aanwezig.

Opgemaakt ten kantore te Oudenaarde op XXX In 3 originelen.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| De verkoper(s).  Handtekeningen voorafgegaan door:  “gelezen en goedgekeurd” | De koper(s).  Handtekeningen voorafgegaan door:  “gelezen en goedgekeurd” | De vastgoedmakelaar.  Handtekeningen voorafgegaan door:  “gelezen en goedgekeurd” |