

Optie tot aankoop - Verplichting tot verkoop

De ondergetekende

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

hierna genoemd de "optiegever" of de "verkoper"

belooft hierbij dat hij zal verkopen onder de gewone vrijwaring van daad en recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, bevoorrechte en hypothecaire inschrijvingen van welke aard ook aan :

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

of de persoon die genoemde zal aanduiden bij het lichten van de optie hierna genoemd de "begunstigde" of de "koper"

het onroerend goed waarvan de beschrijving volgt :

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

Voorwaarden

1. Deze verkoopbelofte is geldig voor een termijn van ..... maanden te rekenen vanaf heden.  
Gedurende deze termijn is het de optiegever verboden enig zakelijk recht toe te staan op voormeld onroerend goed en de huurtoestand of gebruikstoestand ervan te wijzigen.

2. Indien deze belofte door de begunstigde aanvaard wordt, zal de verkoop tot stand komen tegen de forfaitaire prijs van ..... Dit bedrag zal betaalbaar zijn bij het ondertekenen van de authentieke akte.

3. Deze verkoopbelofte kan alleen aanvaard worden ofwel door een aangetekende brief te richten aan de optiegever ofwel door het ondertekenen van de authentieke verkoopakte die door de hier onder genoemde notaris verleden zal worden binnen de hogervermelde termijn en tegen betaling op dat ogenblik van de verkoopprijs, het ereloon van de landmeter en de kosten van de authentieke akte die berekend zullen worden volgens het wettig tarief.

De partijen zijn ingelicht over hun recht vrij en zonder bijkomende kosten een notaris te kiezen voor wie de akte van verkoop zal verleden worden en zij wijzen daarvoor aan :

- voor de verkoper : notaris .....

- voor de koper : notaris .....

4. Na het lichten van de optie door aangetekende brief zal de authentieke akte van verkoop worden verleden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van het lichten van de optie, en dit op dag en uur vastgesteld door de notaris(sen), op verzoek van de meest gereede partij.

5. De begunstigde betaalt hierbij de som van ..... euro aan de optiegever. Als de begunstigde de hier voorliggende verkoopbelofte aanvaardt binnen de vastgestelde termijn en volgens de hierboven genoteerde afspraken, geldt deze som als voorschot op de verkoopprijs.

Wanneer de begunstigde dit daarentegen niet zou doen, zal deze som in handen van de optiegever blijven bij wijze van schadevergoeding en als tegenwaarde voor het feit dat de optiegever gedurende een bepaalde periode, waarvan hierboven sprake was, niet mocht beschikken over het goed.

6. Wanneer deze verkoopbelofte op een geldige manier aanvaard is, zal de authentieke akte vermelden dat de verkoop tot stand is gekomen rekening houdend met de lasten en voorwaarden die hieronder te lezen staan :

I. Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd; daarom wordt deze verkoop gedaan onder opschortende voorwaarde dat de notaris belast met de verkoop, na onderzoek, vaststelt dat de verkoper geen hypothecaire of fiscale schulden voor een bedrag hoger dan de verkoopprijs heeft. De verkoper bevestigt hij dat hij geen kennis heeft van enige procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten (zoals faillissement of collectieve schuldenregeling).

Het goed wordt verkocht in zijn huidige toestand, met al zijn erfdienstbaarheden. De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en dat er ook geen ontstaan zijn door bestemming van de huisvader, behoudens eventueel bomen staande te dicht bij de grenslijn. Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

Het goed wordt verkocht zonder waarborg over de uitgedrukte oppervlakte, ook al is het

verschil meer dan één/twintigste met de werkelijke grootte.

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het heden zich. Het goed wordt verder verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de verkoper tot vrijwaring zou gehouden zijn wegens toestand van de bodem en van de gebouwen, en de mogelijke burenhinder. De koper treedt evenwel in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen bij producten- aansprakelijkheid of vorderingen tegen architect en aannemers.

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen omtrent eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

2. Het goed is beschikbaar als volgt:

- Het eigendomsrecht en het risico wordt pas bij het verlijden van de authentieke akte van verkoop overgedragen.

- De koper zal het genot van het goed hebben vanaf de volledige betaling van prijs en kosten,

*(ofwel1) door het optrekken van de huurgelden aangezien het goed is verhuurd. Koper verklaart een exemplaar van de huurovereenkomst te hebben ontvangen.*

*(ofwel2) door de werkelijke ingebruikname aangezien het goed niet verhuurd is.*

(Doorstrepen wat niet past. Bij vergetelheid van doorstreping, is de tweede mogelijkheid van toepassing.)

3. De koper draagt, voor wat het lopend fiscaal dienstjaar betreft, zijn deel in de onroerende voorheffing, alsook in de bestaande of nog gebeurlijk te vestigen gemeentebelastingen vanaf het verlijden van de authentieke akte. Aangaande de voorliggende straat of eventueel voetpad verklaart hij verder dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Mochten deze toch bestaan, dan zal hij ze te zijnen laste nemen voor de tot op heden uitgevoerde infrastructuur.

4. De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

5. De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft gekregen dat betreffende het goed voorwerp van deze verkoping, beschermingsmaatregelen zouden zijn genomen of ontworpen, overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten.

6. Water - gas - elektriciteit: De koper is verplicht alle eventueel bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening vanaf de ingebruikname over te nemen. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop.

7. De verkoper verbindt er zich toe om de verzekeringspolis voor brand en aanverwante risico's tot aan de authentieke akte te behouden, waarna de koper zich verbindt om zelf het nodige te doen om zich te verzekeren.

8. Bodemdecreet:

\* De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van

bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. In die omstandigheden neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

\* De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van onderhavige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in art. 6 van het bodemdecreet.

\*

#OF: Om te voldoen aan artikel 101 van voornoemd 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 uiterlijk voor het verlijden der akte.

De eigendom van het verkochte goed gaat pas over van de verkoper op de koper nadat laatstgenoemde op de hoogte gebracht is van de inhoud van voormeld bodemattest en voorzover dit bodemattest voldoet aan hoger bepaalde voorwaarden (tenzij een andere clausule van onderhavige overeenkomst de eigendomsoverdracht uitstelt naar een nog latere datum).

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

De verkoper verklaart te weten dat de koper de nietigheid van de verkoopovereenkomst kan aanvragen omdat op heden het bodemattest ontbreekt.

#OF: De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op ..... overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet.

Dit bodemattest bepaalt: "De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit."

## 9. STOOKOLIETANK

- #OF: De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#OF: De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een #bovengrondse #( + 5.000 l)

OF #ondergrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van # liter in #.

De verkoper verklaart dat de laatste periodieke controle voor de ondergrondse stookolietank, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op # zoals blijkt uit

een conformiteitsattest afgeleverd door #

De koper erkent kopie van dit conformiteitsattest te hebben ontvangen.

- #OF: #De verkoper verklaart dat hij een geldig conformiteitsattest voor de ondergrondse tank zal afleveren uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte.  
#OF: Het Vlaremactualisatiebesluit van negentien september tweeduizend en acht, bepaalt dat particuliere bovengrondse stookolietanks met een waterinhoud van minder dan vijfduizend liter niet meer aan een periodieke controle dienen te worden onderworpen. Desalniettemin dient de plaatsing van een nieuwe bovengrondse tank nog steeds te gebeuren onder toezicht van een erkend technicus, die hiervoor een attest aflevert en een groene merkplaat aanbrengt op de tank.

## 10. ENERGIEPRESTATIEATTEST

-OF: Overeenkomstig het EPB-decreet van tweeëntwintig december tweeduizend en zés heeft de verkoper een controlebezoek laten uitvoeren betreffende de energieprestatie van het verkochte gebouw door een erkend deskundige, met name #, die het proces-verbaal van onderzoek heeft opgesteld op #. Aan de koper werd een kopij van het verslag overhandigd.

OF: Overeenkomstig het EPB-decreet van tweeëntwintig december tweeduizend en zés verbindt de verkoper zich er toe om een controlebezoek laten uitvoeren betreffende de energieprestatie van het verkochte gebouw door een erkend deskundige. Aan de koper zal een exemplaar van dit verslag voor het verlijden van de akte van verkoop worden overhandigd.

De koper bevestigt te weten dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat. Hij verklaart dat hij de staat van het gebouw voldoende heeft onderzocht om zich over de wenselijkheid van de aankoop te beraden.

## 11. Ruimtelijke ordening.

De verkoper verklaart dat:

a- het voormelde onroerend goed volgens de meest recente stedenbouwkundige bestemming gelegen is in een # gebied.

b- voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt op #.

c- er geen dagvaarding wegens een stedenbouwkundige inbreuk (art. 6.1.1 VI. Codex R.O.)

of tot uitvoering van een herstelmaatregel (art. 6.1.1 VI. Codex R.O.) werd uitgebracht.

d- er geen voorkeurecht op het goed rust ingevolge een definitief ruimtelijk uitvoeringsplan, overeenkomstig het hierna vermeld schrijven van de gemeente.

#e- er geen lasten en voorwaarden opgelegd zijn wegens een verkavelingsvergunning.

#OF e- het goed deel uitmaakt van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

. De verkavelingsakte is verleden voor notaris # met standplaats te # op # en is overgeschreven op het # hypotheekkantoor te # op # onder boek # nummer #.

#evt.: f- er een "as-built" attest voor het goed werd uitgereikt door de gemeente # op #, dat aan de verkrijger van het goed werd overhandigd.

#evt. OF: f- er geen door art. 4.2.12 VI. Codex R.O. verplichte "as-built" attest voor het voormelde goed voorhanden is. De overdrager verklaart dat hij evenmin beschikt over een, buiten enige overdracht om, gevalideerd as-built attest uitgereikt voor het goed.

#De overnemer van het goed verklaart dat hij het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de gemeente # op # heeft ontvangen.

De overdrager verklaart dat het goed geen geklasseerd gebouw is en bij zijn weten niet gelegen is in een geklasseerde wijk of beschermd landschap/stads- of dorpsgezicht.

#De overdrager verklaart aan het voormelde onroerend goed geen werken, handelingen of wijzigingen te hebben uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist

was. Hij verklaart zelf geen bouwovertredingen te hebben begaan en verklaart tevens geen kennis te hebben van bouwovertredingen die dagtekenen van vóór zijn verwerving van het voormelde onroerend goed.

Hij verklaart dat het goed bij zijn weten op heden geenszins het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening. Hij bevestigt dat de gebouwen niet ongeschikt voor bewoning

zijn verklaard en het goed niet onderworpen is aan een taks op leegstand.

De overnemer moet zich overigens, voor al wat door de hogere overheid toegelaten bouwwerken en beplantingen betreft, derwijze schikken naar alle geldende reglementen, verordeningen en vergunningen, zodat de overdrager hieromtrent nooit verontrust noch aangesproken kan worden.

Verder worden partijen gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat voor een hele reeks werken aan een onroerend goed een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist. Het betreft hoofdzakelijk bouw- of verbouwingswerken, reliëfveranderingen, kappingen van bomen, bestemmingsveranderingen, parkeerplaatsen aanleggen, splitsingen van gebouwen en het aanleggen van recreatieve terreinen.

## De verkoper verklaart dat hij zelf geen gebouwen (of verbouwingen) heeft opgericht/gedaan die in strijd met de wet op de stedenbouw zijn. Naar zijn weten zijn alle opgerichte gebouwen opgericht met de eventueel noodzakelijke bouwvergunningen.

## 12. Elektrische installaties:

#ofwel a. Recente installaties:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

#ofwel b. Oude installaties:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement

##er is al een PV - goedgekeurd

b.1. Bij proces-verbaal van # werd door # vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent een kopie van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen

te hebben. De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het proces-verbaal aan de koper overhandigen

##er is al een PV - NIET goedgekeurd

ofwel b.2. Bij proces-verbaal van # werd door # vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. De koper erkent te weten dat na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf het verlijden van de authentieke akte zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper erkent een kopie van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen

te hebben. De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het proces-verbaal aan de koper overhandigen

##er is nog GEEN PV

b.3. De verkoper verbindt zich er toe deze installatie te laten keuren en voor het verlijden van de authentieke akte een exemplaar van het proces-verbaal aan de koper te overhandigen

###b.3.a. De koper erkent te weten dat wanneer het proces-verbaal vaststelt dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement, de koper de verplichting heeft binnen een termijn van 18 maanden na het verlijden van de authentieke akte aan te passen aan dit reglement

OF

###b.3.b. Partijen komen overeen dat wanneer het proces-verbaal vaststelt dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement, de verkoper de verplichting

op zich neemt om de installatie in regel te brengen conform de wetgeving voor het verlijden van de authentieke akte (opschortende voorwaarde?)

#ofwel c. Afbraak of renovatie:

Koper en verkoper verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 te laten uitvoeren omdat de koper

#het gebouw gaat afbreken

#de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

### 13. Postinterventiedossier

De verkoper bevestigt dat er aan dit goed sinds één mei tweeduizend en één geen werken

werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#OF# De verkoper verklaart dat hij #heden aan de koper het postinterventiedossier heeft overhandigd.

#OF# De verkoper is ertoe gehouden als een onderdeel van zijn leveringsplicht aan de koper een postinterventiedossier te overhandigen uiterlijk bij hert verlijden van de authentieke akte. Bij niet naleving hiervan is de koper ertoe gerechtigd op kosten van de verkoper een dergelijk dossier te laten opstellen.

### 14. Voorkoop pachter en/of ruilverkaveling

Onderhavige verkoop is in elk geval gedaan onder de opschortende voorwaarde van gebrek aan uitoefening door de landelijke gebruiker en/of de Vlaamse Landmaatschappij (Dienst Ruilverkaveling) van het wettelijk recht van voorkoop, indien dit bestaat.

15. Voorkoop overeenkomstig de Vlaamse wooncode en/of het decreet Natuurbehoud.

Onderhavige verkoop is in elk geval gedaan onder de opschortende voorwaarde van gebrek aan uitoefening door de bevoegde instelling inzake het wettelijk recht van voorkoop in de wooncode, indien dit bestaat, met volgende modaliteiten:

1. De aanvaarding zal mogen betekend worden per aangetekende brief aan de werkende notaris.

2. De verkopende Partijen geven bij deze volmacht aan de notaris om de betekening van dit voorkooprecht in hun naam te aanvaarden.

3. De verkoop aan de begunstigde is definitief voltrokken mits uitoefening conform punt 1 binnen de termijn van twee maanden na de kennisgeving.

Onderhavige verkoop is eveneens gedaan onder opschortende voorwaarde dat het eventueel bestaande recht van wederinkoop van een sociale woningbouwmaatschappij niet wordt uitgeoefend.

#### SANCTIES BIJ NIET UITVOERING NA HET LICHTEN VAN DE OPTIE

a) Indien de authentieke akte door de schuld van de verkoper niet op de vastgestelde datum wordt ondertekend, zal de koper het recht hebben van de verkoper betaling te eisen van de kosten, uitgaven en vergoedingen waarvan hij bewijst dat hij ze heeft moeten betalen, onverminderd de schadevergoeding die volgens het gemeen recht wegens het geleden nadeel verschuldigd is.

b) Indien, door de schuld van de koper de authentieke akte niet op de vastgestelde datum werd ondertekend of indien de koopprijs op die datum niet bij de notaris werd gedeponereerd, zal de verkoper van rechtswege het recht hebben om, acht dagen na een aanmaning gedaan bij middel van een ter post aangetekende brief of een gerechtsdeurwaardersexploot:

- hetzij de verkoop als nietig en ongedaan te beschouwen en het bedrag van het voorschot als een forfaitaire schadevergoeding voor zicht te houden, onverminderd zijn recht om het volledige nadeel dat hij heeft geleden in rechte te vorderen. Van zijn kant kan de koper in rechte vorderen dat deze schadevergoeding wordt verlaagd tot het werkelijk geleden nadeel van de verkoper als hij kan bewijzen dat dit merkelijk minder hoog zou zijn.

- hetzij de verkoop langs gerechtelijke weg te doen uitvoeren; in dit laatste geval zal elke niet op de vervaldag verschuldigde som van rechtswege verhoogd worden met een interest van tien procent op jaarbasis tot op de datum van de algehele betaling, onverminderd alle andere rechten, rechtsmiddelen en rechtsvorderingen.

Opgemaakt in twee exemplaren te ..... op  
.....

(gelezen en goedgekeurd)  
(handtekening)