



MARIJ HENDRICKX & LEEN VAN BREEDAM

Geassocieerde notarissen te Heusden-Zolder

OPDRACHT VAN DE NOTARIS

De opdracht van de notaris bestaat erin:

1. In zijn kantoor het dossier samen te stellen dat nodig is voor deze tekoopstelling en meer bepaald de volgende vaststellingen te doen of handelingen te stellen:

- * De bezichtiging, het fotograferen en de schatting van het goed.
- * Het nazicht van het eigendomsbewijs van de verkoper.
- * De identificatie en de beschrijving van het goed met zijn eventuele lasten en erfdienstbaarheden.
- * De herkomst van de eigendom.
- * De bewoningsvoorwaarden.
- * De kadastrale, hypothecaire, fiscale, stedenbouwkundige en andere opzoeken die nuttig of noodzakelijk zouden zijn.

2. Het publiek op de hoogte te brengen van de verkoop, de verkoopsvoorwaarden en de kenmerken van het goed:

De wijze waarop publiciteit voor de verkoop zal gevoerd worden:

- * Door opname van het goed in het computernetwerk en/of op de website van het Genootschap van Notarissen van Hasselt en op de website van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat;
- * Door een of meer aangeplakte bekendmakingen van de verkoop uit de hand, aangebracht op het goed.
- * Door een foto of een beschrijving aangebracht op een bord in het kantoor van voornoemde notaris.

3. Ieder bod gedaan door de gegadigden in ontvangst te nemen en hun voorstellen te onderzoeken.

4. De verkoopsoverkomst op te stellen en haar ondertekening te organiseren.

DUUR VAN DE OPDRACHT

Onderhavige opdracht wordt aan de notaris toevertrouwd voor een duur van **6 maanden** (*maximum 6 maanden*), die vandaag ingaat, en zonder stilzwijgende verlenging. Na de termijn van 6 maanden zal, in voorkomend geval, de opdracht opnieuw schriftelijk bevestigd moeten worden onder de partijen.

De opdracht kan op elk ogenblik door de notaris of door de verkoper beëindigd worden bij een ter post aangetekend schrijven, en met inachtneming van een opzegtermijn van 15 dagen.

In dergelijk geval zal de notaris onmiddellijk het nodige moeten doen om elke vorm van publiciteit stop te zetten.



BEMIDDELINGSLOON – KOSTEN EN VOORSCHOTTEN

a) Bemiddelingsloon

1° Ingeval de koop gesloten wordt tijdens de duur van de opdracht, zal de verkoper aan de notaris een bemiddelingsloon verschuldigd zijn ten bedrage van 1 % van de verkoopprijs (onverminderd de terugbetaling van de kosten en uitgaven waarvan hierna sprake, behoorlijk gerechtvaardigd op de dag van de notariële akte).

Dit bemiddelingsloon zal door de verkoper aan de notaris betaald moeten worden ten laatste op de dag van de ondertekening van de verkoopakte, zonder intresten tot op dat ogenblik. Voor zover nodig, machtigt de verkoper nu reeds de notaris, die voor het verlijden van de verkoopakte in verband met onderhavige overeenkomst werd aangesteld, om van de verkoopprijs het bemiddelingsloon, verschuldigd ingevolge onderhavige overeenkomst, af te houden.

2° Ingeval de koop niet gesloten wordt tijdens de duur van de opdracht, vordert de notaris van de verkoper de terugbetaling van de kosten en uitgaven die hij voorgeschoten heeft en waarvan hieronder sprake, op voorlegging van de passende bewijsstukken.

In datzelfde geval mag de notaris geen bemiddelingsloon van de verkoper vorderen, tenzij de koop uiteindelijk gesloten wordt met een kandidaat die zich bij het notariskantoor had aangemeld vooraleer het contract werd opgezegd of beëindigd.

De notaris zal aan de verkoper, indien deze daarom verzoekt, de lijst toesturen van de gegadigden die zich tijdens de periode van de tekoopstelling bij zijn kantoor hebben aangemeld.

b) Kosten en voorschotten

De kosten en uitgaven die door de verkoper gedragen worden zijn de volgende:

- De kosten van alle opzoeken en stappen verricht door de notaris teneinde in zijn kantoor het dossier aan te leggen dat voor deze tekoopstelling nodig is (zie supra, opdracht van de notaris, punt 1), met uitzondering van de kosten van de bezoeken, de foto's en de schatting van het goed.

De kosten en voorschotten moeten door de verkoper aan de notaris betaald worden:

1° Ingeval de koop niet gesloten wordt tijdens de duur van de opdracht:

binnen de 15 dagen volgend op het schriftelijk verzoek dat de notaris in dat verband tot hem richt, zonder intresten tot op dat ogenblik.

2° Ingeval de koop gesloten wordt tijdens de duur van de opdracht:

ten laatste op de dag van de ondertekening van de verkoopakte. Voor zover nodig, machtigt de verkoper nu reeds de notaris, die voor het verlijden van de verkoopakte in verband met onderhavige overeenkomst werd aangesteld, om van de verkoopprijs het bemiddelingsloon en de kosten en voorschotten, verschuldigd ingevolge onderhavige overeenkomst, af te houden.



MARIJ HENDRICKX & LEEN VAN BREEDAM

Geassocieerde notarissen te Heusden-Zolder

BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID

1. De notaris zal in geen geval als bewaarder van het hiervoor beschreven goed kunnen worden beschouwd. De verkoper blijft de enige aansprakelijke voor dit goed, meer bepaald in geval van diefstal, vorstschade of brand.
2. In het geval dat dit goed vrij van bewoning zou zijn en de verkoper de sleutels ervan aan de notaris zou toevertrouwen, machtigt de verkoper de notaris om deze sleutels aan elke gegadigde die zich bij zijn kantoor zou aanmelden te overhandigen en hij ontslaat de notaris uitdrukkelijk van alle aansprakelijkheid in geval van diefstal, beschadiging of brand die uit deze bezichtigingen zouden kunnen voortvloeien.
3. Niettegenstaande het feit dat de sleutels aan de notaris overhandigd worden, verklaart de verkoper dat hij tot op de ondertekening van de authentieke akte zich verplicht om alle verzekeringen, nodig ter dekking van het brand- en andere risico's waardoor het goed getroffen kan worden, voor te zetten, en alle belastingen, taksen en lasten in het algemeen, waarmee het voornoemde goed belast is of kan worden, te blijven betalen.

BEZOEKEN

Er wordt overeengekomen dat de bezoeken zullen verzekerd worden door de verkoper.



Benodigheden voor een verkoop van een onroerend goed

Verkoper (Natuurlijke persoon)

- kopie identiteitskaart
- trouwboekje en huwelijkscontract (Indien van toepassing)
- verklaring van wettelijk samenwonen (Indien van toepassing)
- indien gescheiden, bewijs van inschrijving in de registers van de burgerlijke stand

Verkoper (Rechtspersonen)

- publicaties in het Belgisch Staatsblad waaruit blijkt dat u mag verkopen in naam van een vennootschap
- identiteitskaarten van bestuurders die komen tekenen.

Verkoper (met onbekwame)

- Machtiging van de vrederechter om uit de hand te verkopen.

Gegevens over het onroerend goed (woonhuis/grond/handelspand/...):

Vraagprijs:

- minimum- en maximumprijs

Hypotheek op het onroerend goed:

- Staat er nog inschrijving op het goed? (openstaande lening bij de bank)
Zo ja; bij welke financiële instelling en het open bedrag?

Bewijs van eigendom:

- authentieke aankoopakte/eigendomstitel
- aangifte van nalatenschap (indien het goed verkregen is d.m.v. een erfenis)
- huurcontract (indien van toepassing)
- enkele bijkomende vragen beantwoorden, indien er weet van is:
 - o Zijn er erfdienstbaarheden? Zo ja, welke?
 - o Is het goed bezwaard met erfdienstbaarheden van openbaar nut (bv: ondergrondse pijpleidingen of hoogspanningskabels, ...) Zo ja, welke?
 - o Is het goed opgenomen in leegstand?
 - o Is er weet van voorkooprecht? Zo ja, door wie?



MARIJ HENDRICKX & LEEN VAN BREEDAM

Geassocieerde notarissen te Heusden-Zolder

- is er een verkavelingsvergunning? Zo ja, verkavelingsvergunning indienen (enkel bij verkoop gronden)
- wordt het goed beschermd als monument, landschap, ...

Extra benodigheden bij verkoop appartement:

- basisakte
- gegevens Syndicus

Keuringsbewijzen: (niet van toepassing bij het verkopen van gronden)

- keuring elektrische installatie
- EPC (keuring energie verbruik van de woning)
- keuring stookolietank

Hieronder vindt u enkele contactgegevens, indien u een keuring wilt laten uitvoeren.

- BTV Limburg 011 42 18 34 (keuring elektriciteit)
- Kurt Vanvelk 0475 317 701 (EPC en elektrische keuring)
- Wesly Gybels 0495 200 688 (EPC en elektrische keuring)
- Comfort Heating 089 35 51 30 (keuring stookolietank)

Natuurlijk mag u zelf kiezen door wie u de keuring wilt laten uitvoeren, u hoeft geen gebruik te maken van hogervermelde contactgegevens.

Postinterventiedossier (enkel van toepassing als het gebouw is gebouwd of verbouwd na 1 mei 2001)

- documenten van aannemers en/of architecten.
- documenten die vermelden hoe de structuur werd opgebouwd en welke materialen er in het gebouw zitten.
- aanbevelingen of adviezen van de veiligheidscoördinator (indien van toepassing).
- lijst van vernieuwingen aan de woning (bv: nieuwe ramen, ...)