

EXCLUSIEVE VERKOOPOPDRACHT

Binnen zeven werkdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument (de opdrachtgever) het recht om zonder kosten van zijn aankoop af te zien, op voorwaarde dat hij de verkoper (de makelaar) hiervan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte brengt.

Elk beding waarbij de consument (de opdrachtgever) aan dit recht zou verzaken, is nietig.

Wat betreft het in acht nemen van de termijn, is het voldoende dat de kennisgeving verstuurd wordt vóór het verstrijken van deze termijn.

De opdrachtgever aanvaardt dat voormeld recht van verzaking niet kan worden uitgeoefend in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsovereenkomst door de makelaar binnen de zeven werkdagen vanaf de ondertekening van huidige overeenkomst, en voor zover de consument zijn recht van verzaking nog niet heeft uitgeoefend.

Een initiatief van



**De Minister van
Middenstand en Landbouw**

In samenspraak met



**Het Beroepsinstituut
van Vastgoedmakelaars**

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN :

1.

Naam en voornaam :

Woonplaats :

Burgerlijke staat :

Rijksregisternummer :

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar(s) of lasthebber(s) en zich eventueel sterk makend voor de eigenaar.

OF – indien het een rechtspersoon betreft :

Rechtsvorm: NV / BVBA / VZW /

Benaming :

Maatschappelijke zetel :

Ondernemingsnummer :

Vertegenwoordigd door :

In de hoedanigheid van (functie) :

Hierna "**de opdrachtgever**" genoemd :

2.

Naam en voornaam :

Waarvan het kantoor gevestigd is te :

Erkend vastgoedmakelaar BIV/stagiair-vastgoedmakelaar, onder het nummer :

Ondernemingsnummer :

Verzekerd bij :

Verzekerde activiteiten :

OF – indien het een rechtspersoon betreft :

Rechtsvorm: NV / BVBA / VZW /

Benaming :

Maatschappelijke zetel :

Ondernemingsnummer :

Vertegenwoordigd door :

In de hoedanigheid van (functie) :

Erkend vastgoedmakelaar BIV/stagiair-vastgoedmakelaar, onder het nummer :

Verzekerd bij :

Verzekerde activiteiten :

Hierna "**de makelaar**" genoemd.



IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

Artikel 1.

Beschrijving van het goed

1.1.

De opdrachtgever verklaart gemachtigd te zijn om het onroerend goed te verkopen en bevestigt de juistheid van de inlichtingen opgenomen in de bijlage van de huidige overeenkomst, die er integraal deel van uitmaakt.

1.2.

De verkoopprijs waartegen het onroerend goed aan het publiek te koop wordt aangeboden, is door de opdrachtgever bepaald op :

De minimumverkoopprijs die moet worden verkregen, is door de opdrachtgever bepaald op :

De door de makelaar geraamde verkoopprijs bedraagt :

Artikel 2.

De opdracht van de makelaar

De opdrachtgever belast de makelaar met het zoeken van een koper voor het hierboven beschreven onroerend goed. De makelaar moet de nodige reclame maken, het onroerend goed laten bezichtigen en overeenkomstig artikel 1.2. met elke kandidaat-koper onderhandelen over de prijs.

De makelaar is ertoe gerechtigd alle inlichtingen in te winnen die nuttig zijn met het oog op de verkoop: bij de bevoegde overheden, bij de administraties en, voor zover die voor hem toegankelijk zijn, bij de databanken inzake privé-gegevens.

De vastgoedmakelaar (het overbodige schrappen):

Ofwel:

- Handelt als makelaar en kan bijgevolg de verkoop niet sluiten in naam en voor rekening van de opdrachtgever.

Ofwel:

- Is ertoe gemachtigd in naam en voor rekening van de opdrachtgever een door beide partijen ondertekend onderhands verkoopcompromis te sluiten, conform het model dat als bijlage is bijgevoegd.

Artikel 3.

Exclusiviteit van de opdracht

Voor de uitvoering van zijn opdracht geniet de makelaar een alleenverkooprecht en hij zal als enige ertoe gemachtigd zijn een koper te zoeken. Bijgevolg ziet de opdrachtgever ervan af een beroep te doen op de diensten van een derde en hij moet elke kandidaat-koper doorverwijzen naar de makelaar. De opdrachtgever verklaart dat hij geen enkele andere gelijkwaardige overeenkomst heeft afgesloten met een derde en ziet ervan af dit tijdens de duur van het contract te doen.

Artikel 4.

Duur van het contract

4.1.

Rekening houdend met de aard en de bijzondere kenmerken van het onroerend goed komen de partijen overeen dat het contract wordt afgesloten voor een bepaalde duur van maanden (maximum 6 maanden) die vandaag aanvangt en verstrijkt op

Behoudens opzegging die per aangetekende brief minimum één maand voor deze vervalddag aan de andere partij ter kennis moet worden gebracht, zal het contract stilzwijgend worden verlengd voor onbepaalde duur; dit onder dezelfde voorwaarden, onverminderd het recht van elk van beide partijen om het contract op ieder ogenblik te beëindigen met inachtneming van een opzegstermijn van één maand die per aangetekende brief aan de andere partij moet worden aangezegd.

4.2.

De opdrachtgever heeft het recht het contract op ieder ogenblik en zonder opgave van reden onmiddellijk te beëindigen tegen betaling aan de makelaar van een opzeggingsvergoeding die gelijk is aan % (maximum 50%) van de vergoeding die aan de makelaar verschuldigd zou zijn overeenkomstig artikel 5.1. Indien het onroerend goed wordt verkocht binnen een termijn van 6 maanden die aanvangt vanaf het einde van het contract zal de door de opdrachtgever verschuldigde vergoeding gelijk zijn aan % (maximum 100%) van de vergoeding die aan de makelaar verschuldigd zou zijn overeenkomstig artikel 5.1



Artikel 5. Vergoeding en kosten

5.1.

Voor de voltooiing van zijn opdracht ontvangt de makelaar een vergoeding die gelijk is aan

(opmerking: de prijs wordt bepaald volgens het btw-tarief dat op dit ogenblik van toepassing is – d.i. 21% - en zal dus worden aangepast ingeval het btw-tarief tijdens de uitvoering van het contract zou worden gewijzigd) :

Zijnde :

- inclusief % btw op de verkoopprijs.

Zijnde :

- inclusief % btw op de verkoopprijs voor de schijf van €..... tot €
met een minimum van €

- inclusief % btw op de verkoopprijs voor de schijf van €..... tot €

- inclusief % btw op de verkoopprijs voor de schijf van €..... tot €

- inclusief % btw op de verkoopprijs voor de schijf van €..... tot €

5.2.

Ingeval tijdens de uitvoering van het contract de opdrachtgever de opdracht van de makelaar zou uitbreiden, zal die voor zijn aanvullende prestaties recht hebben op een aangepaste vergoeding.

5.3.

De vergoeding is definitief verschuldigd bij de ondertekening van een geldig onderhands verkoopcompromis of indien door een kandidaat-koper een schriftelijk en geldig koopbod wordt uitgebracht, overeenkomstig de voorwaarden die door dit contract worden bepaald. De vergoeding zal betaalbaar zijn bij het verlijden van de notariële akte. Indien de makelaar geen enkele kandidaat-koper heeft gevonden die zich stellig tot de aankoop heeft verbonden, zal de opdrachtgever geen enkele vergoeding verschuldigd zijn. Indien de verkoop niet wordt afgerond wegens de verwezenlijking van een voorwaarde buiten de wil van de opdrachtgever om, is aan de makelaar geen enkele vergoeding verschuldigd.

5.4.

De vergoeding is aan de makelaar verschuldigd indien binnen zes maanden na het verstrijken van het contract het onroerend goed wordt verkocht aan een persoon waarmee de makelaar in contact is geweest in het kader van de uitvoering van zijn opdracht. De makelaar moet binnen zeven dagen na het verstrijken van het contract de opdrachtgever de namen meedelen van de kandidaat-kopers waarmee hij in contact is geweest en aan wie hij nauwkeurige inlichtingen heeft verstrekt.

Artikel 6. Schadevergoeding wegens niet-uitvoering van het contract

Elk van de partijen zal aan de andere een vergoeding verschuldigd zijn die gelijk is aan % (maximum 75%) van de vergoeding, bepaald in artikel 5 ingeval zij een fout zou begaan die de ontbinding van het contract in haar nadeel verantwoordt.



Artikel 7.

Verbintenissen van de makelaar tegenover de opdrachtgever

De makelaar verbindt er zich toe zijn opdracht met professionalisme uit te voeren.

Op eerste verzoek van de opdrachtgever zal de makelaar zijn erkenning bij het BIV aantonen.

De makelaar verklaart gedekt te zijn door een verzekeringspolis "beroepsaansprakelijkheid" afgesloten bij :

.....

De makelaar verklaart zich ertoe te verbinden de wettelijke verplichtingen en die van de plichtenleer na te komen waardoor zijn beroep wordt geregeld.

De makelaar zal een dossier samenstellen met de documenten die hij in het kader van zijn opdracht zal ontvangen.

De makelaar zal regelmatig en minstens één keer per maand de opdrachtgever inlichten over de uitvoering van zijn opdracht.

De makelaar zal de opdrachtgever als volgt informeren :

.....

De makelaar moet de optredende notaris de documenten, attesten en toelatingen bezorgen die hij zal hebben ontvangen in het kader van de uitvoering van zijn opdracht. Het dossier moet na de ondertekening van het compromis aan de optredende notaris worden bezorgd. Indien het contract vroegtijdig wordt beëindigd, moet het dossier aan de opdrachtgever worden bezorgd.

Artikel 8.

Verbintenissen van de opdrachtgever tegenover de makelaar

De opdrachtgever verbindt zich ertoe alle kandidaat-kopers die zich rechtstreeks tot hem zouden wenden, door te verwijzen naar de makelaar. De opdrachtgever moet ten volle met de makelaar samenwerken. De opdrachtgever verbindt zich ertoe de makelaar alle inlichtingen te verstrekken en alle documenten te bezorgen die nuttig zijn voor de voltooiing van zijn opdracht. De opdrachtgever machtigt de makelaar ertoe bij de notaris van zijn keuze alle inlichtingen in te winnen die hij inzake de eigendom zou wensen te verkrijgen. De notaris zal ze aan de makelaar verstrekken zodra die daarom verzoekt en de eventueel verschuldigde kosten komen voor rekening van de opdrachtgever:

Artikel 9.

Geschil

In geval van een geschil zijn de rechtbanken van de plaats waar het onroerend goed is gelegen, bevoegd.

Aldus gedaan op (in te vullen door de opdrachtgever)

Te (in te vullen door de opdrachtgever)

In twee originelen, waarbij elke partij erkent het hare te hebben ontvangen.

De opdrachtgever;

De makelaar;



1. Beschrijving van het onroerend goed door de opdrachtgever :

- Aard:
- Ligging:
- Oppervlakte bij benadering:
- Beschikbare kadastrale gegevens volgens het eigendomsbewijs:
- Beschikbare kadastrale gegevens volgens recent uittreksel:
- Zijn er aan het onroerend goed feitelijke gebreken dat dit een weerslag kan hebben op de verkoop? :
- Indien ja, waaruit bestaan deze feitelijke gebreken? :

2. Informatie van burgerlijke aard, verstrekt door de opdrachtgever :

- Zal het onroerend goed op de datum van ondertekening van de akte onbewoond zijn? :
- Indien niet: wordt het onroerend goed betrokken door een derde? :
- Indien ja: in welke hoedanigheid? :
- Genieten derden zakelijke rechten op het onroerend goed? (opstal, afstand van het recht van natrekking, onverdeeldheid, vruchtgebruik, blote eigendom, gebruiksrecht, recht van bewoning) :
- Is het onroerend goed bezwaard met erfdienstbaarheden? :
- Is het onroerend goed bezwaard met een hypothecaire inschrijving, een bevelschrift of een beslag? :
- Werd op het onroerend goed een recht van voorkeur, van voorkoop of een optie toegekend? :
- Werd het onroerend goed gedurende de 6 vorige maanden openbaar te koop gesteld? :
- Is het onroerend goed het voorwerp van een rechtsgeding? :
- Is het onroerend goed het voorwerp van onteigeningsmaatregelen? :
- Is het onroerend goed opgenomen in de perimeter van een rooiplan? :

3. Administratieve, stedenbouwkundige en milieu-informatie, verstrekt door de opdrachtgever :

- De opdrachtgever verklaart dat het onroerend goed bestemd is om te worden gebruikt als
en dat deze bestemming conform de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften is.
- De opdrachtgever verklaart dat hij geen kennis heeft van een stedenbouwkundig of milieumisdrijf waardoor het onroerend goed of de exploitatie ervan volledig of gedeeltelijk zou zijn getroffen :
- Indien niet, het bedoelde misdrijf omschrijven :
- Werd het onroerend goed onbewoonbaar of ongezond verklaard?
- Werd het onroerend goed onbewoond of leegstaand verklaard en is dienaangaande het voorwerp van een belasting?
- Is het onroerend goed voorzien van een stookolietank?
- Indien ja: is er een gelijkvormigheidsattest?
- Werden met betrekking tot de bodemverontreiniging studies en/of analyses bevolen?
- Werden bodemsaneringsmaatregelen bevolen?
- Werden in het onroerend goed na 25 januari 2001 werken uitgevoerd, of werd het onroerend goed opgetrokken na 1 juni 2001?
- Indien ja, beschikt de eigenaar over een postinterventiedossier?

4. Voor het verlijden van de notariële akte van verkoop, doet de opdrachtgever beroep op de diensten van notaris

.....

Aldus gedaan op (in te vullen door de opdrachtgever)

Te (in te vullen door de opdrachtgever)

In twee originelen, waarbij elke partij erkent het hare te hebben ontvangen.

De opdrachtgever,

De makelaar,





www.mineco.fgov.be - info@cma-ml.fed.be



BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

(Opgericht bij Koninklijk Besluit van 6 september 1993, B.S. 13 oktober 1993)

Luxemburgstraat 16B
1000 Brussel

T: 02/505.38.50 - F: 02/503.42.23

info@biv.be - www.biv.be