

Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave 31 mei 2014 die alle vorige vervangt.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR:

Savemak Vastgoed bvba

Kerkhovensesteenweg 447

3920 Lommel

BIV-NR: 503390

WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN:

Concordia n° 7303793800388



**EXCLUSIEVE OPDRACHT TOT DE BEMIDDELING VAN DE
VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED
- BUITEN DE VERKOOPRUIMTE -**

De overeenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde duur, die in de overeenkomst is bepaald en maximaal zes (6) maanden kan bedragen. Zij kan op het einde van haar looptijd beëindigd worden bij aangetekende opzegging. Deze opzegging dient te worden gegeven uiterlijk één maand voor het einde van de overeenkomst, zijnde uiterlijk op / / Zonder opzeg wordt deze overeenkomst onder dezelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd voor onbepaalde duur. In dat geval kunnen beide partijen deze overeenkomst op elk ogenblik zonder vergoeding beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van één maand, betekend aan de andere partij per aangetekend schrijven.

Binnen veertien kalenderdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument het recht om zijn opdracht te herroepen, op voorwaarde dat hij de onderneming hiervan op de hoogte brengt. Elk beding waarbij de consument 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 ervan.

Voor het uitoefenen van het herroepingsrecht kan de opdrachtgever gebruik maken van: 1) het modelformulier voor herroeping dat hem overhandigd werd bij de precontractuele informatie; ofwel 2) een andere ondubbelzinnige verklaring afgeven waarin hij verklaart de overeenkomst te herroepen.

Op voorwaarde dat de opdrachtgever voorafgaandelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming geeft en erkent dat hij in dat geval zijn herroepingsrecht verliest, kan hij afstand doen van zijn herroepingsrecht in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsovereenkomst door de vastgoedmakelaar binnen de veertien kalenderdagen vanaf de ondertekening van huidige overeenkomst, en voor zover de opdrachtgever zijn herroepingsrecht nog niet heeft uitgeoefend. Indien de vastgoedmakelaar in deze periode van zeven werkdagen zijn opdracht reeds zou realiseren vooraleer de opdrachtgever gebruik maakte van zijn herroepingsbeding, heeft de vastgoedmakelaar recht op zijn ereloon. De opdrachtgever verklaart uitdrukkelijk en voorafgaandelijk dat hij toestemt:

- afstand te doen van zijn herroepingsrecht onder voormelde specifieke voorwaarden. De opdrachtgever erkent dat hij in dat geval zijn herroepingsrecht verliest.
- geen afstand te doen van zijn herroepingsrecht onder voormelde specifieke voorwaarden.

Handtekening van de opdrachtgever

Tussen de partijen:

1. De heer/mevrouw..... [naam, voornaam],
wonende te [adres],
Rijksregisternummer + burgerlijke staat

De heer/mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
Rijksregisternummer + burgerlijke staat

De heer/mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
Rijksregisternummer + burgerlijke staat

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

Hierna genoemd: "de opdrachtgever"

En

2. Savemak Vastgoed bvba met zetel te 3920 Lommel, Kerkhovensesteenweg 447, met ondernemingsnummer 0546.722.979, hier vertegenwoordigd door de heer Steve Van Bael / Lynn Rubens, in zijn / haar hoedanigheid van zaakvoerder en erkend vastgoedmakelaar, met BIV-nummer 503390 / 511242.

Hierna genoemd: "de vastgoedmakelaar"



Wordt het volgende overeengekomen:

Voorafgaandelijk: precontractuele informatieplicht

Voorafgaand aan het sluiten van onderhavige overeenkomst heeft de vastgoedmakelaar de precontractuele informatie aan de opdrachtgever verstrekt (conform art. VI.64 van het Wetboek Economisch Recht). De opdrachtgever erkent deze informatie alsook het wettelijk modelformulier voor herroeping ontvangen te hebben. Deze precontractuele informatie vormt een integraal onderdeel van onderhavige overeenkomst en wordt niet gewijzigd, behoudens (indien van toepassing) op volgende punten:.....

.....
.....

ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De opdrachtgever geeft door middel van deze overeenkomst een exclusieve opdracht aan de vastgoedmakelaar - die de opdracht aanvaardt - om kopers te zoeken voor het hierna vermeld onroerend goed:

- Aard van het goed:
- Ligging:
.....
- Kadastrale gegevens : afdeling sectie nummer(s)
- Kadastraal inkomen : basis geïndexeerd
- Oppervlakte:

ARTIKEL 2. OPDRACHT VAN DE VASTGOEDMAKELAAR

2.1 De opdracht omvat het volgende:

- het zoeken van een kandidaat-koper;
- het maken van de nodige reclame;
- het laten bezichtigen van het onroerend goed;
- het onderhandelen met elke kandidaat-koper over de voorwaarden en de prijs overeenkomstig het hieronder bepaalde. De voorwaarden waarover de vastgoedmakelaar mag onderhandelen zijn de volgende:
..... ;
- het opstellen van de onderhandse verkoopovereenkomst.

2.2 De vastgoedmakelaar zal elk voorstel aan hem overgemaakt door een kandidaat-koper, onverwijld aan de opdrachtgever meedelen.

2.3 De overeenkomst is een verhuring van diensten en geldt niet als een lastgeving. Het is de vastgoedmakelaar **niet toegelaten** de koop-verkoopovereenkomst te sluiten in naam en voor rekening van de opdrachtgever.

2.4 In het kader van deze opdracht heeft uitsluitend de vastgoedmakelaar de bevoegdheid de bezichtiging van het goed te verzorgen en de nodige publiciteit te voeren en te onderhandelen met kandidaten. De opdrachtgever zal alle belangstellenden doorverwijzen naar de vastgoedmakelaar.

Hij verklaart dat hij geen gelijkaardige overeenkomst heeft aangegaan bij een andere vastgoedmakelaar en/of notaris en ziet ervan af om dit tijdens de duur van onderhavig contract te doen.

In het kader van deze opdracht is het de opdrachtgever tevens verboden het goed zelf of met tussenkomst van een derde, andere dan een vastgoedmakelaar te verkopen.

2.5 De opdrachtgever zal maandelijks door de vastgoedmakelaar schriftelijk en/of elektronisch worden ingelicht over de uitvoering van zijn opdracht. De vastgoedmakelaar deelt de opdrachtgever mee welke handelingen werden ondernomen, alsook een stand van zaken.

2.6 De opdrachtgever geeft tevens opdracht en mandateert de vastgoedmakelaar

- tot het opvragen van de stedenbouwkundige inlichtingen: JA / NEEN
- tot het opvragen van een bodemattest bij OVAM: JA / NEEN
- tot het opvragen van hypothecair getuigschrift: JA / NEEN
- tot het opvragen van kadastrale legger en kadastraal plan: JA / NEEN
- om de keuring van de elektrische installaties te laten uitvoeren door een erkend keuringsorganisme: JA / NEEN
- tot het opvragen van een energieprestatiecertificaat JA / NEEN
- tot het opvragen van informatie bij de syndicus JA / NEEN
- tot het opvragen van andere gegevens: JA / NEEN

ARTIKEL 3. VERKOOPPRIJS

De opdrachtgever heeft volgende prijzen vooropgesteld:

- verkoopprijs te vermelden in de publiciteit: EUR.
- minimum verkoopprijs: EUR.

Facultatief: De door de vastgoedmakelaar geraamde verkoopprijs bedraagt: EUR.

ARTIKEL 4. ERELOON EN KOSTEN

4.1 De vastgoedmakelaar zal bij het vervullen van zijn opdracht een ereloon ontvangen gelijk aan % (incl. BTW), zijnde % ereloon + % BTW, op de verkoopprijs en met een minimum van EUR (incl. BTW).

4.2 De Opdrachtgever betaalt aan de vastgoedmakelaar de werkelijke kosten die de vastgoedmakelaar maakt in het kader van zijn opdracht zoals bepaald in artikel 2.6, ongeacht of de bemiddelingsopdracht al dan niet werd gerealiseerd. De vastgoedmakelaar bezorgt de opdrachtgever een overzicht van de gemaakte kosten alsook de stavingstukken.



- 4.3 De opdrachtgever wenst dat de vastgoedmakelaar met zijn opdracht start tijdens de herroepingstermijn:
 - ja : Als de consument wenst dat de vastgoedmakelaar met zijn opdracht start tijdens de herroepingstermijn, dan moet hij bij uitoefening van zijn herroepingsrecht aan de vastgoedmakelaar zijn redelijke kosten vergoeden. De vastgoedmakelaar moet deze kosten bewijzen.
 - neen

- 4.4 Het ereloon is de vastgoedmakelaar ten definitieve titel verworven op het ogenblik van de ondertekening van een geldige onderhandse verkoopovereenkomst door de koper of indien door een kandidaat-koper een geldig schriftelijk bod wordt uitgebracht binnen de voorwaarden van deze opdracht.

- 4.5 Het ereloon is de vastgoedmakelaar eveneens ten definitieve titel verworven indien het onroerend goed uiterlijk zes maanden na de beëindiging van deze overeenkomst wordt verkocht door de opdrachtgever aan een persoon aan wie de vastgoedmakelaar tijdens de duur van de overeenkomst precieze en individuele informatie omtrent dit onroerend goed heeft verschaft of aan personen die met deze in zodanige verhouding staan dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat zij ten gevolge van die verhouding over de verschaft informatie beschikten. De vastgoedmakelaar bezorgt de opdrachtgever het bewijs dat hij de kandidaat-koper individuele informatie met betrekking tot het onroerend goed bezorgde. De vastgoedmakelaar zal binnen een termijn van zeven werkdagen na beëindiging van de overeenkomst aan de opdrachtgever per aangetekende brief de namen meedelen van de kandidaat-kopers aan wie hij dergelijke informatie heeft verschaft.

- 4.6 **In geval de verkoop niet plaatsvindt ten gevolge van de verwezenlijking van een voorwaarde, is de consument geen enkel ere- of commissieloon verschuldigd.**

- 4.7 Indien de opdracht tijdens de uitvoering ervan op vraag van de opdrachtgever wordt uitgebreid, zal de vastgoedmakelaar voor zijn aanvullende prestaties recht hebben op een aangepaste vergoeding.

- 4.8 Indien de opdrachtgever een einde stelt aan de bemiddelingsopdracht of een andere notaris zou aanduiden, verbindt hij zich ertoe de gemaakte kosten voor de opgevraagde documenten te vergoeden aan wie deze mocht gemaakt hebben zijnde de notaris en/of vastgoedmakelaar. De opdrachtgever ontvangt daarbij de originelen van de opgevraagde documenten.

ARTIKEL 5. DUURTIJD EN VROEGTIJDIGE BEËINDIGING DOOR DE OPDRACHTGEVER

- 5.1 Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van zes maanden, ingaand vanaf:
..... / /

- 5.2 Behoudens opzegging betekend per aangetekend schrijven aan de andere partij uiterlijk 1 maand vóór deze vervaldag, wordt deze overeenkomst onder dezelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd voor onbepaalde duur, in welk geval beide partijen deze overeenkomst op elk ogenblik zonder vergoeding kunnen beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van één maand, betekend aan de andere partij per aangetekend schrijven.

- 5.3 De opdrachtgever heeft het recht de overeenkomst tijdens de looptijd ervan op ieder ogenblik en zonder opgave van redenen te beëindigen, mits betaling van een opzeggingsvergoeding gelijk aan 50% van het ereloon voorzien in artikel 4. Indien het onroerend goed vervolgens binnen de zes maanden na de opzegging wordt verkocht is een bijkomende vergoeding verschuldigd van 25% van het ereloon voorzien in artikel 4, zodat in dit geval in totaal 75% van het voorziene ereloon dient te worden betaald door de opdrachtgever. Bij verkoop aan een persoon aan wie de vastgoedmakelaar tijdens de duur van de overeenkomst precieze en individuele informatie omtrent dit onroerend goed heeft verschaft overeenkomstig artikel 4 van deze overeenkomst is nochtans een bijkomende vergoeding verschuldigd van 50%, zodat in dat geval 100% van het voorziene ereloon dient te worden betaald door de opdrachtgever. De opdrachtgever dient de vastgoedmakelaar te informeren omtrent de eventuele verkoop van het onroerend goed en de identiteit van de koper.

ARTIKEL 6. SCHADEVERGOEDING

Elk van de partijen zal aan de andere een schadevergoeding verschuldigd zijn die gelijk is aan 75% van de vergoeding voorzien in artikel 4 in geval zij een fout begaat die de ontbinding van de overeenkomst in haar nadeel rechtvaardigt. Het miskennen van de exclusiviteit doordat de opdrachtgever tijdens de looptijd van de overeenkomst zelf verkoopt aan een koper die niet werd aangebracht door de vastgoedmakelaar of doordat een andere vastgoedmakelaar belast wordt met de verkoopbemiddeling, wordt beschouwd als een fout die de ontbinding rechtvaardigt lastens de opdrachtgever met recht op schadevergoeding zoals in dit artikel bepaald.

ARTIKEL 7. GESCHILLEN

Geschillen die zich voordoen naar aanleiding van de inhoud of de uitvoering van deze overeenkomst, vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken van :

- de plaats van de ligging van het onroerend goed (voor zover dit in België ligt)
- de plaats van de uitbatingzetel van de vastgoedmakelaar als plaats waar de verbintenissen zijn ontstaan of moeten worden uitgevoerd.

ARTIKEL 8. DIVERSE BEPALINGEN

- 8.1 Indien een of meerdere clausules van onderhavige overeenkomst nietig zouden zijn wegens strijdigheid met wettelijke bepalingen heeft dit niet de nietigheid van de gehele overeenkomst tot gevolg. De partijen verbinden zich ertoe om in dergelijk geval de betrokken clause(s) te vervangen door een gelijkwaardig beding die de bedoeling der partijen ter zake weergeeft.
- 8.2 De eventuele bijlagen bij deze overeenkomst vormen er een onlosmakelijk geheel mee en worden ondertekend door de partijen.
- 8.3 Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover de partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden, uit welke hoofde dan ook.

Gedaan te
..... op / /, in
twee exemplaren waarvan elke partij verklaart één origineel te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De opdrachtgever

De vastgoedmakelaar

BIJLAGEN

- Informatiefiche

INFORMATIEFICHE		
Aankruisen wat van toepassing is	JA	NEEN
Hypothecaire inschrijving(en) en/of beslagen, zakelijke of voorrechten: Details:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vrij van gebruik: Details:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verhaalbelastingen: Voorwerp en bedrag:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wetgeving Monumenten en Landschappen, stads- en dorpsgezichten van toepassing?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maatregelen van onteigening?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is eigendom getroffen door een rooilijn of ontworpen rooilijn?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is er een wettelijk of conventioneel voorkooprecht van toepassing? Details:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is er een recht van wederinkoop van toepassing?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is de eigendom opgenomen in het register van leegstaande en/of verkrotte gebouwen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschiedt de verkoop onder het BTW-stelsel?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zijn er bouwovertreedingen begaan en/of vastgesteld? Details:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt of werd er een risicoactiviteit, opgenomen in de Vlarebo-lijst, op het goed uitgeoefend?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zo ja, verbindt de opdrachtgever zich ertoe te handelen zoals door het Bodemdecreet is opgelegd en al het nodige te zullen doen om de overdracht van het goed te kunnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

realiseren?		
Op het onroerend goed is er een stookolietank aanwezig: Zo ja: - meer dan 5000 liter – indien meer: inhoud: - bovengronds - ondergronds - keurings- en of conformiteitsattest aanwezig:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Voor het onroerend goed is een energieprestatiecertificaat afgeleverd met certificaatnummer:.....opgesteld op:..... De opdrachtgever verbindt zich ertoe een energieprestatiecertificaat aan te vragen De opdrachtgever geeft volmacht aan de vastgoedmakelaar om het energieprestatiecertificaat aan te vragen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Is er een conformiteitsattest (Vlaamse wooncode) voorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestaat er een postinterventiedossier (bouwjaar of verbouwing na 1/5/2001)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werd de opdracht reeds toevertrouwd aan een andere vastgoedmakelaar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zijn er rechtsgedingen hangende met betrekking tot het onroerend goed?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuring elektrische installaties: (KB van 30 juni 2008) De verkoper verklaart dat de aanleg van de elektrische installatie werd aangevat: <input type="checkbox"/> voor 1 oktober 1981 <input type="checkbox"/> na 30 september 1981 Er is een attest van elektrische keuring voorhanden:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Notariskeuze: De opdrachtgever verkiest als zijn notaris:.....		
Opvragen informatie bij syndicus.....(naam syndicus)		

De opdrachtgever bevestigt dat de door hem afgelegde verklaringen juist zijn en hij ontslaat de vastgoedmakelaar van alle aansprakelijkheid uit hoofde van bezwarende omstandigheden die hem niet werden medegedeeld.

Aldus overeengekomen te, op / / in twee originelen. Iedere partij verklaart een origineel te hebben ontvangen.

De opdrachtgever
(Gelezen en goedgekeurd)
(Handtekening(en))

De vastgoedmakelaar
(Gelezen en goedgekeurd)
(Handtekening(en))