

# EEN GOED KOPEN IN BRUSSEL

## VAN KOOPOVEREENKOMST TOT AKTE

### Advies van de notaris

Contacteer uw notaris voor u ook maar één document, zelfs een aankoopbod, ondertekent, en ga uw financiële draagkracht na.

### Formaliteiten bij de administraties

De notaris richt zich tot de administraties om de noodzakelijke attesten en inlichtingen op te vragen.

### Voorbereiding akte

Voorbereiden van de ontwerpakte: de notaris vraagt de bijkomende inlichtingen aan bij de administraties om uw aankoop de nodige juridische zekerheid te bieden.

### Ondertekenen van de akte en overhandigen van de sleutels

U tekent de aankoopakte bij de notaris die de nodige toelichting geeft. De verkoper overhandigt u de sleutels.

**Gefeliciteerd! U bent de nieuwe eigenaar!**



### Lening

U informeert bij de banken met het oog op het verkrijgen van een lening. Verwittig uw notaris-kantoor. De bank zal uw kredietdossier overmaken aan de notaris eens u het krediet hebt verkregen.

### Ondertekening van de koopovereenkomst

U tekent de koopovereenkomst bij de notaris en betaalt een waarborg van 5 of 10%.

### Afwerken van de ontwerpakte, afrekening en betaling

De notaris maakt de ontwerpakte op en bezorgt u dit ontwerp samen met een gedetailleerde afrekening. U betaalt het saldo van de prijs.

### Formaliteiten na ondertekening van de akte

De notaris laat de akte registreren voor het innen van de belastingen. Bovendien zal hij de verkoop moeten melden aan een aantal administraties.



## Van aankoopbod tot definitieve akte: Een goed geolied proces

### Consulter

**U bent gebonden aan een aankoopbod!  
Contacteer uw notaris alvorens u iets  
ondertekent!**

Van zodra de verkoper uw bod aanvaardt en tegentekent, is de aankoop in principe definitief! Er is namelijk een akkoord over het verkochte goed en over de prijs. Het is dus belangrijk dat u uw aankoopbod **door een notaris of door één van zijn medewerkers laat analyseren**. Op die manier vermijdt u risico's.

Belangrijk! Beperk uw aankoopbod in de tijd (bv. 24u, 7 of 15 dagen). Indien u nog niet zeker bent dat u een krediet zal krijgen, voeg dan een opschortende voorwaarde van toekenning van financiering toe.

### Vermijd risico's

**Sleutels vooraf overhandigen = risicovol en  
dus af te raden**

Soms wil de koper de sleutels al hebben van zodra de verkoopovereenkomst getekend is. De redenen zijn uiteenlopend: hij wil zo snel mogelijk van de nieuwe woning genieten; zijn oude woning is niet langer beschikbaar; hij wil nog werken uitvoeren. Op die manier kan hij meteen na de ondertekening van de authentieke akte in zijn nieuwe woonst intrekken.

Dit houdt voor beide partijen echter risico's in!

- **Voor de verkoper:** overlijden van de koper vóór het ondertekenen van de akte; de koper is niet verzekerd en het goed is beschadigd; de koper krijgt geen hypothecaire lening toegekend, enz.
- **Voor de koper:** na uitvoering van werken en betaling van een waarborg bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst, blijkt dat de verkoper schulden heeft, dat het onroerend goed in beslag genomen werd, enz.

Het overhandigen van de sleutels vóór de ondertekening van de authentieke akte wordt daarom afgeraden. Indien u toch in het bezit wil zijn van de sleutels vóór de akte verleden wordt, vraag dan zeker advies aan uw notaris. Onderteken eventueel een duidelijke en precieze overeenkomst voor de overhandiging van de sleutels.

### Vergelijk

**Lening: vergelijk de aanbiedingen van  
verschillende banken. Let op de termijnen  
waarbinnen het krediet rond kan zijn.**

**Alvorens u de verkoopovereenkomst (of zelfs een  
aankoopbod) tekent: ga na wat uw leningscapaciteit is.**

Van zodra de verkoper uw aankoopaanbod heeft aanvaard, kan u naar banken stappen en hun voorwaarden vergelijken (tarieven, verzekeringen, openen van een rekening, enz).

**Zorg ervoor dat u uw lening op tijd rond krijgt:** vraag aan uw bank wanneer de lening gefinaliseerd kan worden alvorens u zich tegenover de verkoper verbindt i.v.m. een betalingsdatum!

### Voer controles uit

**Stedenbouwkundige overtredingen:  
controleer het goed zeer zorgvuldig en vraag  
bij de gemeente om inlichtingen.**

Denk aan stedenbouwkundige overtredingen zoals: de bouw van een veranda, de opdeling van een eengezinswoning in appartementen of "koten", ...

Opgelet! De inlichtingen die door de gemeente worden verstrekt, komen niet noodzakelijk overeen met de werkelijkheid. De ambtenaren van de gemeente en de notarissen kunnen niet elk goed bezoeken om de juistheid van de inlichtingen na te gaan.

Enkel en alleen **door de beschikbare stedenbouwkundige inlichtingen te confronteren met de realiteit van het goed** (diepgaand onderzoek van de toestand ervan), zal u kunnen uitmaken of het goed, zoals u het koopt, aan de stedenbouwkundige voorschriften voldoet.

**Neem dus zeker contact op met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente.** En laat u eventueel bijstaan door bouwexperts (architect, landmeter, enz.).

