
Samenwerkingsprotocol

CIB Vlaanderen vzw – Nederlandstalige Raad KFBN

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	2
INHOUD	2
HOOFDSTUK 1. SAMENSTELLING VAN EEN VERKOOPDOSSIER	2
HOOFDSTUK 2. REDACTIE EN UNIFORMITEIT VERKOOPOVEREENKOMST – DOORSTUREN GETEKENDE OVEREENKOMST	3
HOOFDSTUK 3. GEDRAGSREGELS MET BETREKKING TOT HET VOORSCHOT/DE WAARBORG/HET VERLIJDEN VAN DE AKTE	4
HOOFDSTUK 4. GEDRAGSREGELS TEGENOVER DE SYNDICUS	5
HOOFDSTUK 5. DUUR	6
HOOFDSTUK 6. HALFJAARLIJKS OVERLEG	6
BIJLAGE	7

VOORWOORD

In gemeenschappelijk akkoord tussen de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen vzw, werden de hiernavolgende gedragsregels uitgewerkt die het mogelijk moeten maken de samenwerking tussen de twee beroepsgroepen te versoepelen en te optimaliseren.

Indien een notaris zijn cliënten met het oog op de tekoopstelling doorverwijst naar een vastgoedmakelaar, zal hij dit bij voorkeur doen naar een CIB vastgoedmakelaar of een vastgoedmakelaar die dit samenwerkingsprotocol onderschreven heeft.

Tussen

(1) De NR, Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Bergstraat 30-34, hierbij vertegenwoordigd door de heer Peter Verhaegen, voorzitter Nederlandstalige Raad van de KFBN, en Mevrouw Adrienne Spaepen, ondervoorzitter Nederlandstalige Raad van de KFBN

En

(2) Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen vzw, in het kort CIB Vlaanderen vzw, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 1005, met ondernemingsnummer 0425.043.508, hierbij vertegenwoordigd door mevrouw Kristien Berkein, voorzitter CIB Vlaanderen vzw, en de heer Jan Jassogne, afgevaardigd bestuurder CIB Vlaanderen vzw,

INHOUD

HOOFDSTUK 1. SAMENSTELLING VAN EEN VERKOOPDOSSIER

1.1. Artikel 12 van de Plichtenleer opgelegd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars stelt ondermeer: "*De vastgoedmakelaar zal aan zijn opdrachtgever de documenten en inlichtingen vragen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van zijn opdracht en zal indien nodig en binnen de grenzen van zijn mogelijkheden tot de passende verificaties overgaan, zodanig dat hij onder meer in de mogelijkheid wordt gesteld betrouwbare informatie over te maken aan de bij die opdracht betrokken personen.*".

Hieruit volgt dat de vastgoedmakelaar de voor de verkoop noodzakelijke informatie dient in te winnen bij de aanvaarding van zijn opdracht.

Indien de vastgoedmakelaar deze noodzakelijke informatie zelf heeft opgevraagd, verbindt hij er zich toe onmiddellijk na het ondertekenen van de overeenkomst deze documenten of een kopie ervan aan de instrumenterende notaris en de tussenkomende notarissen over te maken, samen met een exemplaar van de ondertekende verkoopovereenkomst.

De verkoper zal aan de vastgoedmakelaar de kosten vergoeden die gepaard gaan met de aflevering van de opgevraagde informatie. Voor zover de kosten nog niet betaald zijn bij de ondertekening van de akte, zal de notaris, op verzoek van de vastgoedmakelaar, bewerkstelligen dat de vastgoedmakelaar de kosten kan innen ter gelegenheid van de ondertekening van de akte.

1.2. De vastgoedmakelaar vraagt in principe de noodzakelijke informatie zelf op maar kan desgewenst en indien nodig de noodzakelijke informatie opvragen bij de notaris van zijn opdrachtgever behoudens keuringsattesten en technische informatie (bijvoorbeeld postinterventiedossier, keuringsattest stookolietank, energieprestatiecertificaat, ...).

De vastgoedmakelaar vraagt de informatie op bij de betrokken notaris door middel van een schrijven met duidelijke opgave van de benodigde stukken. De vastgoedmakelaar bezorgt daartoe aan de notaris een kopie van:

- a. de identiteitskaarten van de verkopers en
- b. de eigendomstitel van het te verkopen onroerend goed indien deze in zijn bezit is.

De aangesproken notaris verbindt er zich toe deze gegevens onmiddellijk op te vragen en aan de vastgoedmakelaar door te sturen. Hiertoe is het strikt noodzakelijk dat de verkoper de vastgoedmakelaar machtigt om de benodigde informatie op te vragen bij de door hem aangeduide notaris.

De vastgoedmakelaar engageert er zich toe om in de verkoopopdracht een clausule op te nemen die stelt dat indien de opdrachtgever de bemiddelingsopdracht stopt of een andere notaris aanduidt, hij er zich toe verbindt de gemaakte kosten voor de opgevraagde documenten te vergoeden aan wie ze gemaakt heeft, zijnde de notaris en/of de vastgoedmakelaar.

HOOFDSTUK 2. REDACTIE EN UNIFORMITEIT VERKOOPOVEREENKOMST – DOORSTUREN GETEKENDE OVEREENKOMST

2.1. De vastgoedmakelaars en notarissen onthouden zich ervan hun medewerking te verlenen aan het opstellen van documenten die geen volwaardige overeenkomst uitmaken tussen partijen.

Het is de bedoeling om tussen genoemde beroepsfederaties typeteksten uit te wisselen die beider goedkeuring zullen bekomen.

2.2. Wanneer partijen hierom verzoeken, verbindt de vastgoedmakelaar er zich toe de notaris, uiterlijk achtenveertig uur vóór de ondertekening van de overeenkomst, een volledig ingevuld ontwerp van de verkoopovereenkomst ter nazicht te bezorgen. De notaris verbindt zich ertoe tijdig te reageren wanneer hem overeenkomstig voorgaande paragraaf een door de vastgoedmakelaar opgesteld ontwerp van overeenkomst ter nazicht wordt overgemaakt.

2.3. Opname van kostenverdeling in de verkoopovereenkomst

"KOSTEN

De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper.

De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper."

Voor een voorbeeld van dergelijke kosten : zie bijlage.

HOOFDSTUK 3. GEDRAGSREGELS MET BETREKKING TOT HET VOORSCHOT/DE WAARBORG/HET VERLIJDEN VAN DE AKTE

3.1. De vastgoedmakelaar die in het kader van zijn makelaardij gelden ontvangt van derden, dient deze bedragen overeenkomstig artikel 28 en volgende van de BIV-plichtenleer te plaatsen op zijn derdenrekening. Van daar uit dient hij deze bedragen door te storten aan de instrumenterende notaris. In het kader van verkoop door professionelen (vastgoedpromotoren) kan het voorschot in voorkomend geval rechtstreeks aan de verkoper betaald worden.

3.2. Minstens vijf werkdagen vóór het verlijden van de notariële verkoopakte, ontvangt de vastgoedmakelaar, op voorwaarde dat hij hiertoe gemandateerd werd door zijn opdrachtgever, van de instrumenterende notaris een bericht van dagstelling (plaats, dag en uur voor de ondertekening van de verkoopakte) alsook zijn bankrekeningnummer waarop de gelden kunnen gestort worden. De vastgoedmakelaar zal vervolgens tijdig, d.w.z. uiterlijk daags vóór de akte, de op zijn kantoor gestorte gelden, vermeerderd met de eventueel gelopen netto-intrest overmaken aan de notaris. Indien het bedrag van de op zijn kantoor gestorte gelden verschillend is van het aan de notaris overgemaakte bedrag, bezorgt de vastgoedmakelaar aan de notaris een afrekening onder de vorm van een factuur en/of kostennota. Een factuur en/of kostennota wordt door de vastgoedmakelaar eveneens aan de notaris bezorgd wanneer de afrekening tussen de vastgoedmakelaar en de opdrachtgever nog dient te gebeuren bij het verlijden van de authentieke akte.

Naar aanleiding van voormeld bericht bezorgt de instrumenterende notaris een ontwerp van de verkoopakte aan genoemde vastgoedmakelaar, wanneer blijkt dat deze ook hiertoe werd gemandateerd door zijn opdrachtgever.

3.3. De vastgoedmakelaar mag de gelden doorstorten, na afhouding van het hem verschuldigde commissieloon en kosten. Deze inhouding gebeurt onder de opschortende voorwaarde van het verlijden van de akte.

De afhouding van het commissieloon mag slechts gebeuren voor zover de verkoper hiermee akkoord gaat. Deze mogelijkheid dient uitdrukkelijk te zijn overeengekomen, ofwel in de verkoopopdracht, ofwel in een afzonderlijk geschrift, ofwel als clause opgenomen in de koopovereenkomst.

3.4. De afhouding van het commissieloon en kosten mag niet gebeuren indien de instrumenterende notaris de vastgoedmakelaar voor het verlijden van de verkoopakte, heeft meegedeeld dat het totaal bedrag van de hypothecaire en bevoorrechte schulden van de verkoper, vermeerderd met de provisie voor de kosten van doorhaling van de hypothecaire inschrijvingen, groter is dan de prijs verminderd met het commissieloon.

3.5. Wanneer de gelden afkomstig zijn van een waarborgsom betaald door de koper, blijven deze gelden eigendom van de koper tot op het moment van de notariële overdracht. Op dat moment krijgen deze gelden het karakter van een voorschot op de prijs, dat toekomt aan de verkoper. Hiervan zal het in voordeel van de vastgoedmakelaar verschuldigde commissieloon worden afgehouden, tenzij de hypothese zich voordoet die voorzien is in artikel 3.4.

3.6. De instrumenterende notaris zal de vastgoedmakelaar onmiddellijk verwittigen wanneer uit de omstandigheden blijkt dat diens belangen kunnen worden geschaad. In dat geval staat het de vastgoedmakelaar vrij om ter vrijwaring van zijn belangen over te gaan tot het nemen van bewarende maatregelen. De vastgoedmakelaar kan evenwel nooit bewarende maatregelen treffen die betrekking hebben op de op zijn kantoor gestorte waarborg.

HOOFDSTUK 4. GEDRAGSREGELS TEGENOVER DE SYNDICUS

4.1. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager niet akkoord gaat met de inhouding van de achterstal, wordt de syndicus hiervan overeenkomstig artikel 577-11/1 B.W. binnen de drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht in kennis gesteld door de instrumenterende notaris bij een ter post aangetekende brief, zodat alle passende maatregelen kunnen worden getroffen om de belangen van de mede-eigendom te vrijwaren.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van de authentieke akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

4.2. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris overeenkomstig artikel 577-11, §3, B.W. aan de syndicus mee:

- 1° op welke dag de akte werd verleden;
- 2° de identificatie van de betrokken privatieve kavel;

3° de identiteit van de betrokken personen;

4° het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

De notaris zal hiertoe overgaan uiterlijk binnen de maand na het verlijden van de authentieke akte.

Indien voormelde artikelen van het Burgerlijk Wetboek zouden wijzigen, zullen de gedragsregels tegenover de syndicus worden toegepast overeenkomstig de gewijzigde regelgeving.

HOOFDSTUK 5. DUUR

Dit samenwerkingsprotocol wordt aangegaan voor onbepaalde duur met ingang van 16 januari 2013 en kan door elkeen der partijen worden opgezegd per aangetekend schrijven en rekening houdend met een opzegtermijn van één (1) maand.

HOOFDSTUK 6. HALFJAARLIJKS OVERLEG

In onderlinge afspraak tussen Partijen vindt halfjaarlijks een overleg plaats. Bedoeling is de uitvoering van dit samenwerkingsprotocol te toetsen, waar nodig de samenwerking in onderling overleg bij te sturen en tegelijk ook toekomstgericht de nodige werkafspraken te maken. Partijen engageren zich om op verzoek van één van hen de verdere samenwerkingsmogelijkheden te onderzoeken en hieromtrent steeds op een open wijze en proactief het gesprek te voeren.

Te goeder trouw opgemaakt te Brussel op 16 januari 2013 in twee originelen met bijlage, waarvan elke partij verklaart één origineel exemplaar te hebben ontvangen.

CIB Vlaanderen vzw

Nederlandstalige Raad KFBN

Kristien Berkein

Peter Verhaegen

Voorzitter

Voorzitter

Jan Jassogne

Adrienne Spaepen

Afgevaardigd bestuurder

Ondervoorzitter

BIJLAGE

Kosten eigen aan de VERKOPER

o.g.v. artikel 1608 BW : " De kosten van de levering komen ten laste van de verkoper (...) indien het tegendeel niet bedongen is."

Het betreft onder meer:

- vastgoedmakelaars- en publiciteitskosten;
- plan- en opmetingskosten;
- verkavelingskosten, kosten van de verkavelings- en de statuutakte;
- kosten betreffende de bodemtoestand : bodemattest, BIM-attest, kosten onderzoeken en sanering;
- kosten betreffende de stookolietank;
- kosten betreffende rookdetectoren;
- kosten betreffende attest elektriciteit;
- kosten betreffende EPC-attest;
- kosten stedenbouwkundige inlichtingen;
- kosten 'as-built'-attest;
- aktekosten volmacht van de verkoper (niet de daardoor veroorzaakte extra overschrijvingskosten);
- handlichtingskosten;
- informatiebrieven syndicus;
- kosten PID;
- opvragen van de kopie van de eigendomstitel van de verkoper en van een kopie van de statuut- of verkavelingsakte;
- kadastrale stukken noodzakelijk om bodemattest en stedenbouwkundige inlichtingen aan te vragen;
- vacaties verbonden aan de bijstand (door notaris en/of vastgoedmakelaar) bij het voldoen door de verkoper aan zijn leveringsplicht.

Kosten eigen aan de KOPER

o.g.v. artikel 1593 BW : " De kosten van de akten en andere bijkomende kosten van de koop komen ten laste van de koper."

- ereloon notaris;
- registratierechten, BTW, recht op geschriften;
- kosten voorafgaande opzoeken om de koop te kunnen laten doorgaan : kadaster, hypothecaire staat, fiscale notificaties en de hierop betrekking hebbende vacaties;
- kosten overschrijving hypotheekkantoor;
- betekeningskosten;
- kosten betreffende de grosse (zelfs indien in het voordeel van de verkoper);

- dossierkosten (rolrechten, secretariaat, papier, afschriften en kopies, vacaties).

Te goeder trouw opgemaakt te Brussel op 16 januari 2013 in twee originelen met bijlage, waarvan elke partij verklaart één origineel exemplaar te hebben ontvangen.

CIB Vlaanderen vzw

Nederlandstalige Raad KFBN

Kristien Berkein

Peter Verhaegen

Voorzitter

Voorzitter

Jan Jassogne

Adrienne Spaepen

Afgevaardigd bestuurder

Ondervoorzitter