

In het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op acht juli.

ga ik, Heidi Blervacq, notaris met standplaats te Dessel, handelend voor rekening van de Besloten Vennootschap “Notaris Heidi Blervacq”, met zetel te Dessel, Hoogveldestraat 14A, RPR Antwerpen afdeling Turnhout/BTW BE0664.922.726), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,  
(...)

## **INHOUDSTAFEL**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- II. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- IV. De volmacht(en), indien opgenomen.
- V. Slotverklaringen

## **I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **A. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notaris Heidi Blervacq

Hoogveldestraat 14A - 2480 Dessel

Telefoonnummer: 014/37.23.91

e-mail: [info@notaris-blervacq.be](mailto:info@notaris-blervacq.be)

### **B. VOORWERP VAN DE VERKOOP**

#### **Beschrijving van het onroerend goed**

#### **GEMEENTE DESSEL – enige afdeling**

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Boshoek 27**, gekadastraerd volgens titel sectie B, deel van nummer 353/A/7 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 353E11 P0000, groot volgens kadaster acht are vierendertig centiare (8a34ca).

In deze akte “het onroerend goed” of “het eigendom” genoemd.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Oorsprong van eigendom

(...)

### **C. VOORWAARDEN VAN DE ORGANISATIE VAN DE ONLINE VERKOOP EN DE BIEDINGEN**

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00)**.

#### **Geen premie**

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden worden er GEEN PREMIES toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bieding gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

#### **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

#### **Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op maandag 16 september 2024 om vijftien uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op dinsdag 24 september 2024 om vijftien uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris Heidi Blervacq te Dessel op dinsdag 1 oktober 2024 om negentien uur.

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 11.00 tot 12.00 uur en dit vanaf zaterdag 17 augustus 2024 tot en met zaterdag 21 september 2024.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

#### **Publiciteit**

De publiciteit voor onderhavige verkoop zal zowel online gevoerd worden op de websites [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be), [immoweb.be](http://immoweb.be), [www.notaris-blervacq.be](http://www.notaris-blervacq.be) als door printpublicatie in het Notarisblad, alsmede door aanplakking van een affiche aan het te verkopen goed.

#### **D. VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP EN HET TE VERKOPEN ONROEREND GOED**

##### **Staat van het goed – Gebreken**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

**De kopers verklaren er door ondergetekende notaris van te zijn ingelicht dat het eigendom te renoveren is en er geen enkele garantie wordt gegeven naar werking van de toestellen en de correcte aansluiting ervan en evenmin enige garantie wordt gegeven naar de werking van de centrale verwarming.**

De kandidaat-koper heeft de staat en de toestand van het goed zelf kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheid van het eigendom.

Alle eventuele rechten, aanspraken, waarborgen, vrijwaringen en/of panden van de verkoper met betrekking tot het goed, tegenover de aannemer, de onderaannemer, de architect en/of de promotor worden in voorkomend geval overgedragen aan de koper.

De verkoper verklaart dat zij geen kennis heeft van geschillen met architecten, aannemers of burens.

##### **Hypothecaire toestand**

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast van met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, pandrecht, inschrijving of overschrijving.

De verkoper verklaart dat zij geen hypothecair mandaat heeft toegekend met betrekking tot het goed, noch enige onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs jegens onder andere een financiële instelling.

##### **Pandwet**

Na ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het voorschreven goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met

een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het voorschreven goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

#### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dat ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn, en dit ter volledige vrijstelling van de verkoper.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers erop dat de uiteindelijk koper alle belang heeft een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's vanaf het definitief worden van de toewijzing en dat de verkoper niet waarborgt dat het goed na deze datum verzekerd blijft door haar polis.

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op haar naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

De koper stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop.

#### **Belastingen**

De koper zal alle belastingen, taksen, voorheffingen en andere fiscale lasten dragen die het goed bezwaren voor het lopende jaar, pro rata temporis, te rekenen vanaf het definitief worden van de toewijs, met uitzondering van de belastingen op de tweede verblijven, de leegstandbelastingen, belastingen op verwaarloosde gebouwen, de activeringsheffing of andere belastingen op onbebouwde percelen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, die voor het lopende jaar ten laste blijven van de verkoper.

De verkoper verklaart dat er geen enkele verhaalbelasting verschuldigd is voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere riool- of wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd.

Het bedrag van de onroerende voorheffing wordt in de kostenafrekening aan de koper opgenomen en is te betalen samen met deze kosten.

### **Eigendomsoverdracht**

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

### **Genot – Gebruik**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

De verkoper verklaart dat het goed thans niet verhuurd is en vrij is van gebruik.

### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

De verkoper verklaart dat het goed met **geen enkel conventioneel** voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van een **wettelijk of decretaal** voorkoop- of voorkeurrecht, noch van een wettelijk of decretaal recht van wederinkoop.

#### **Grenzen – Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in deze aanduidingen.

#### **Plan**

Voorschreven grond werd opgemeten en staat afgebeeld onder lot 45 op het definitief verkavelingsplan opgemaakt door de heer Verstockt, landmeter te Lier, op 3 oktober 1978, welk plan gehecht bleef aan de verkavelingsakte verleden voor notaris Ferdinand van Blerk, destijds te Dessel, op 6 oktober 1978, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 8 november 1978, boek 1301 nummer 26.

De kandidaat-koper zal een kopie van de afbeelding van lot 45 op dit plan ontvangen na het definitief worden van onderhavige verkoop.

#### **Onteigening en overheidsvoorschriften**

Mocht het goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen, andere overheidsbesluiten of verordeningen, dan moet de koper zich ernaar gedragen. Hij heeft geen verhaal tegen de verkoper, zelfs niet wegens verlies van grond of weigering van vergunning.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van enig voornemen tot onteigening of innemingsrecht door de overheid en dat haar geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend.

#### **Gemeenheden**

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

#### **Erfdienstbaarheden**

Het eigendom wordt verkocht met alle actieve en passieve, lijdende en heersende, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn, zonder verhaal tegen de verkoper maar zonder dat dit beding aan derden meer rechten kan geven dan deze gegrond op regelmatige niet verjaarde titels of op grond van de wet of decreten.

De verkoper is ertoe gehouden de haar bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige onzichtbare erfdiensbaarheid die het eigendom bezwaart noch van een erfdiensbaarheid die het voorwerp was van een schriftelijke overeenkomst betreffende dit eigendom.

De verkoper bevestigt zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het eigendom.

De verkoper verklaart dat het eigendom naar haar weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het eigendom.

#### **Schade aan de grond of ondergrond**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

In dit verband verklaart de verkoper dat zij geen kennis heeft van het bestaan van een verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken

in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

### **Kosten**

Overeenkomstig artikel 25 van nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden bedraagt het kostenpercentage voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) zevenendertig procent (37%).

### **Nalatigheidsinteressen**

Overeenkomstig artikel 27 van nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden wordt alhier bepaald dat de koper, bij laattijdige betaling, een verwijlinterest dient te voldoen van tien ten honderd (10%) per jaar.

### **Mede-eigendom**

Niet van toepassing op deze verkoop.

## **E. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN, ADMINISTRATIEVE VERMELDINGEN EN INFORMATIE**

### **E.1. Ruimtelijke ordening (RO) en stedenbouw**

E.1.1. Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

E.1.2. De instrumenterende notaris wijst partijen op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

De aandacht van de kandidaat-koper wordt gevestigd op het belang en de noodzaak voor hen om vóór de start van de biedingen (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

De minuuthoudende notaris vestigt de aandacht op het feit dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen de koper.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van voormelde codex te allen tijde geacht te zijn vergund.



Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht vergund te zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Er wordt meegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

E.1.3. Vervolgens verklaart de verkoper:

- dat voor voorschreven verkochte eigendom geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om voorschreven goed te verbouwen, te herbouwen of uit te breiden, om op het onbebouwde deel enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten en in het algemeen enige handeling te stellen die is vermeld in artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Indien de uiteindelijke koper dergelijke handelingen wenst te stellen, dan dient hij daarvoor op eigen kosten en risico de nodige vergunningen aan te vragen en zich daarbij te schikken naar alle toepasselijke overheidsvoorschriften, zonder enig verhaal op de verkoper, ook niet in geval van weigering van een vergunning of indien de vergunning beperkende of bezwarende voorwaarden zou opleggen.

- dat bij haar weten voor de constructies en de actuele bestemming van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen werden verkregen en dat zij voor alle stedenbouwkundige handelingen die zij heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte onroerende goed de vereiste vergunningen heeft verkregen of de vereiste meldingen heeft gedaan en de werken te hebben uitgevoerd conform de vergunning of de melding, uitgezonderd voor de tuinberging (andere dan het atelier) die niet ingetekend staat op het inplantingsplan gevoegd bij nagemelde stedenbouwkundige vergunning de dato 19 mei 1980. De kandidaat-kopers werden hiervan op de hoogte gebracht en dienen hiervan hun eigen zaak te maken.

De kandidaat-kopers erkennen er van op de hoogte te zijn dat voor deze handelingen geen vergunningen verkregen werden en hiervan voor de aanvang van de biedingen op de hoogte te zijn gebracht en

dat zij zich voorafgaandelijk hun bieding(en) hierover uitgebreid hebben geïnformeerd.

De kandidaat-kopers zullen de verkopers of de instrumenterende notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien zij met kennis van zaken kopen na volledig te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning of niet conform de vergunning zijn opgericht, zowel op burgerrechtelijk als op strafrechtelijk vlak.

De verkopers gaan geen enkele verbintenis aan tegenover de kopers in verband met deze stedenbouwkundige overtredingen. Het hoger beschreven goed wordt dus verkocht met de vermelde stedenbouwkundige overtredingen, zonder dat de verkopers dienaangaande tot enige vrijwaring zal zijn gehouden ten aanzien van de kopers en zonder verhaal van de kopers tegen de verkopers. De verkoper verklaart geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/regelgeving inzake ruimtelijke ordening en dat er tot op heden met betrekking tot het eigendom geen geschillen bestaan met om het even wie.

- dat zij er geen kennis van heeft dat met betrekking tot het eigendom voorlopige of definitieve onteigeningsbesluiten zouden bestaan.

- dat het eigendom niet opgenomen is in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van het landschappelijk erfgoed. De verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

- dat zij er geen kennis van heeft dat het eigendom thans het voorwerp zou uitmaken van specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan, **behoudens het Gemeentelijk Rooilijnplan "Boshoek (geen KB)", met referentie ROO\_13006\_245\_00010\_00001, goedgekeurd de dato 30 december 1899.**

- dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van voormelde Codex.

- dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er eveneens geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat het verkochte eigendom geen "bos" in de zin van het decreet is

en het bosdecreet dus niet van toepassing is.

- dat het eigendom niet gelegen is in een risicozone voor overstroming noch in overstromingsgevoelig gebied.

- dat er geen conventionele, wettelijke of decretale voorkeuren van toepassing zijn, zoals bijvoorbeeld deze voorkeuren betrekking hebbend op of voortspruiten uit de “Vlaamse Codex Wonen”, “Zeehavens”, “Linkerschelde-oevergebied”, “Natuur”, “Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel”, “De Vlaamse Waterweg”, “Landinrichting”, “Ruilverkaveling”, “Ruimtelijke Ordening”, “Complexe Projecten” en “Integraal Waterbeleid”.

Ondergetekende notaris Heidi Blervacq te Dessel heeft op 14 maart 2024 een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse voorkeuren van het e-voorkeurenloket en heeft daarbij vastgesteld dat op datum van 14 maart 2024 geen voorkeuren gelden en er bijgevolg geen voorkeuren aangeboden dient te worden.

E.1.4. De instrumenterende notaris verklaart dat de gemeente Dessel beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De gemeente Dessel heeft bij brief van 8 april 2024 ondermeer volgende informatie meegedeeld:

***MILIEU***

***Zoneringsplan***

*Bestemming: Centraal gebied*

*(...)*

***Risicogrond***

*Niet van toepassing*

*(...)*

***NATUUR***

*Mogelijks verleende het Agentschap voor Natuur en Bos kapmachtigingen voor dit perceel. Deze informatie is nog niet digitaal te verkrijgen. Een aparte opzoeking in de databank van het Agentschap voor Natuur en Bos is hiervoor noodzakelijk. Voor meer informatie, neem contact op met [natuurenbos@vlaanderen.be](mailto:natuurenbos@vlaanderen.be).*

***Vogelrichtlijng gebied***

*Niet van toepassing*

*(...)*

***Habitatrichtlijng gebied***

*Niet van toepassing*

*(...)*

***VEN- en IVON-gebied***

*Niet van toepassing*

*(...)*

**Beschermduingebied**

*Niet van toepassing*

(...)

**Beschermwaterwinningsgebied**

*Niet van toepassing*

(...)

**Overstromingsgevoeligheid**

*Beheerders: Provincie Antwerpen – Kleine Nete*

*Perceel score:*

*Globale score: A*

*Pluviaal: A*

*Fluviaal: A*

*Kust: A*

*Gebouw score:*

*Globale score: A*

*Pluviaal: A*

*Fluviaal: A*

*Kust: A*

*Gebouwen:*

*Id: 13018001*

*Score:*

*Globale score: A*

*Pluviaal: A*

*Fluviaal: A*

*Kust: A*

*Id: 12966917*

*Score:*

*Globale score: A*

*Pluviaal: A*

*Fluviaal: A*

*Kust: A*

*Externe documentatie:*

(...)

**Overstromingsgebied en oeverzone**

*Niet van toepassing*

(...)

**Risicozone voor overstromingen**

*Niet van toepassing*

(...)

**Signaalgebied**

*Niet van toepassing*

(...)

**Natuurbeheerplan**

*Niet van toepassing*

*(...)*

**Natuurinrichtingsproject**

*Niet van toepassing*

*(...)*

**Grondverschuivingsgevoeligheid**

*Niet van toepassing*

*(...)*

**GROND- EN PANDENBELEID**

*(...)*

**Onbewoonbare- en ongeschikte woning**

*Niet van toepassing*

*(...)*

**Herstelvordering**

*Niet van toepassing*

*(...)*

**Conformiteitsattest**

*Niet van toepassing*

*(...)*

**Leegstaande en verwaarloosde gebouwen**

*Niet van toepassing*

*(...)*

**Brownfield**

*Niet van toepassing*

*(...)*

**Bedrijventerrein**

*Niet van toepassing*

*(...)*

**ONROEREND ERFGOED**

**Onroerend Erfgoed**

*Niet van toepassing*

*(...)*

**GEMEENTELIJKE HEFFINGEN**

*(...)*”

Voormelde brief van de gemeente Dessel de dato 8 april 2024 wordt ter inzage van de liefhebbers gesteld en de uiteindelijke koper zal er een kopie van ontvangen na het definitief worden van onderhavige verkoop.

E.1.5. Betreffende het eigendom heeft gemeente Dessel op 8 april 2024 (en dus minder dan één jaar geleden) een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd, zijnde een informatief uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister.

Een kopie van voormeld uittreksel wordt ter inzage van de liefhebbers gesteld en de uiteindelijke koper zal er een kopie van ontvangen na het definitief worden van onderhavige verkoop.

E.1.6. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. en/of 5.2.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op basis van de inlichtingen verstrekt door de gemeente Dessel in voormelde brief de dato 8 april 2024 en zoals eveneens blijkt uit het voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

1) dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning de dato 19 mei 1980 met referentie 13006\_1980\_36 en gemeentelijk dossiernummer 2197/1980 voor het bouwen van een woning.

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, volgens voormelde brief van gemeente Dessel de dato 8 april 2024 en volgens het plannenregister, is **grotendeels agrarisch gebied en voor een klein deel woongebied** volgens het gewestplan Herentals-Mol de dato 28 juli 1978.

3) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er eveneens geen procedure voor het opleggen van een dergelijke rechterlijke of bestuurlijke maatregel hangende is.

4) dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex RO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5) dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning met beschrijving “Lopelandstraat: nieuw aangelegd weg”, werd afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening onder nummer 026/225 de dato 28 september 1978 met referentie 13006\_1978\_91 en gemeentelijk dossiernummer V0244A/1978.

Het verkochte eigendom is lot 45 van voormelde verkaveling. De instrumenterende notaris heeft met toepassing van artikel 5.2.3. Vlaamse Codex RO, de partijen op de hoogte gebracht van de akte van verdeling verleden voor notaris Ferdinand van Blerk, destijds te Dessel, op 6 oktober 1978, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 8 november 1978, boek 1301, nummer 26, van het bestek van de verkaveling en van de bepalingen van voormelde verkavelingsvergunning afgeleverd door de Gemachtigde Ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening de dato 28 september 1978 onder referte

026/225.

Deze integrale documenten worden ter inzage aan de liefhebbers gesteld en de kopers zullen een kopie ontvangen van deze integrale documenten, waartoe de kopers en hun rechtsopvolgers zullen zijn gehouden.

6) dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De notaris verklaart dat zij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente Dessel wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente Dessel verstrekte gegevens.

De kandidaat-kopers erkennen ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

#### E.1.7. Waterparagraaf – Integraal Waterbeleid – Verzekeringswet

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan op 29 maart 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: A: geen overstroming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij haar weten nooit is overstroomd.

#### E.1.8. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen beschermd goed is, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerend Erfgoeddecreet.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet opgenomen werd op één van de vastgestelde inventarissen vermeld in artikel 4.1.11 Onroerend Erfgoeddecreet.

#### E.1.9. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM-website is het voormeld goed niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

#### E.1.10. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

#### E.1.11. Verzaking aan de vordering tot nietigverklaring

De notaris wijst de verkopers en de koper op de artikelen 5.2.5, 6.2.2., 4° en 6.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening VCRO.

De koper verzaakt aan de vordering tot nietigheid die hij desgevallend krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zou kunnen instellen wegens het ontbreken in de publiciteit van het geheel of een deel van de informatie waarvan sprake in artikel 5.2.5 van voormelde codex.

#### E.2. Bosdecreet van 13 juni 1990

Nadat ondergetekende notaris partijen kennis heeft gegeven van de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990 en inzonderheid gewezen heeft op het toepassingsgebied van dit decreet zoals vervat in artikel 3, hebben de verkopers verklaard dat dit decreet op voorschreven eigendom niet van toepassing is, zoals tevens blijkt uit voormelde stedelijke inlichtingen en de opzoeking op [geopunt.be](http://geopunt.be).

#### E.3. Natuurlijk milieu en natuurbehoud.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, gelegen binnen de speciale beschermingszones;



- in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
  - de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
  - de terreinen waar het agentschap het beheer heeft overgenomen met toepassing van artikel 16decies, §1 en §2 van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997;
  - een zoekzone afgebakend conform artikel 50septies, §4, 1<sup>ste</sup> lid van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997, ongeacht de planologische bestemming in de goedgekeurde plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Bijgevolg is het voorkeepsrecht natuur niet van toepassing.

#### E.4. Reclameborden en publiciteitscontracten

De verkoper verklaart dat er zich op het bij deze verkochte goed geen reclameborden bevinden en dat het onroerend goed niet bezwaard is met een publiciteitscontract.

#### E.5. Bodemattest

E.5.1. De verkoper verklaart dat het eigendom bij haar weten geen risicoground is of was in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Dat blijkt ook uit voormelde gemeentelijke inlichtingenbrief waarin wordt meegedeeld dat er nooit een vergunning werd afgeleverd voor een inrichting die voorkomt in de lijst van hinderlijke inrichtingen van de bijlage 1 van VLAREM I – kolom 8 (inrichtingen van na 31 mei 2015) of bijlage 1 van VLAREBO (inrichtingen van voor 1 juni 2015).

E.5.2. Op 11 augustus 2023 werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd voor het onroerend goed.

De inhoud van dit attest luidt als volgt:

#### *“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *2.0 EXTRA INFORMATIE:*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

#### *2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.*

#### *2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit*

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

### 2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.*

### **3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).*

*3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

*Te Mechelen, 11.08.2023”*

Dit bodemattest wordt ter inzage van de liefhebbers gesteld en de koper wordt vóór de totstandkoming van de verkoop op de hoogte gebracht van de inhoud van het bodemattest.

E.5.3. De verkoper verklaart met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

E.5.4. Ondergetekende notaris licht toe en wijst de koper er echter op dat:

- een blanco bodemattest geen enkele garantie geeft over de bodemtoestand;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

### E.6. POSTINTERVENTIEDOSSIER (koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen)

De liefhebbers worden door de instrumenterende notaris uitdrukkelijk gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt zij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### E.7. Particuliere stookolietank

De verkoper verklaart dat in het eigendom noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is. Zij verklaart bovendien dat in het eigendom er zich geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld.

#### E.8. ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES (A.R.E.I.)

De partijen verklaren te zijn ingelicht omtrent de draagwijdte van de bepalingen van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie (Nieuw Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI)).

De verkopers verklaren dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 28 september 2023 werd door vereniging zonder winst oogmerk “ACA”, met zetel te 8800 Roeselare, Meensesteenweg 338, vastgesteld **dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.**

**De deskundige heeft verklaard dat een herkeuring van de elektrische installatie dient te gebeuren binnen de 12 maanden na de datum van het controleonderzoek door hetzelfde organisme.**

Na afloop van deze termijn van 12 maanden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De kopers zijn verplicht hun identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kopers erkennen door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hen zullen aangerekend worden en dat zij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie op zich dienen te nemen.

De kopers erkennen een exemplaar van voormeld proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

#### E.9. Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat een energieprestatiecertificaat met betrekking tot voorschreven goed werd opgemaakt door energiedeskundige Ruben Vanbussel (EP20525) voor “VASTGOEDEXPERTS”, te 2430 Laakdal, op datum van 7 september 2023, met vermelding van unieke code 20230907-0002982672-RES-1 met een berekende energiescore van 342 kWh/m<sup>2</sup>jaar en energielabel D.

Dit energieprestatiecertificaat wordt ter inzage aan de kandidaat-kopers gesteld en het wordt aan de koper overhandigd nadat hij de koopprijs en kosten betaald heeft en hij voldaan heeft aan alle verkoopvoorwaarden.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkopers ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

#### E.10. Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden

Het goed is een residentieel gebouw.

Het goed heeft thans energielabel **D**.

Gezien dit EPC-label, geldt er thans nog geen renovatieplicht voor de koper. Mogelijks zal deze wel gelden bij een volgende overdracht of ingaan op een ander sleutelmoment. Meer informatie hierover is terug te vinden op: <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>  
<https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaten-epcs>

Label D is een eerste tussenstap.

Label A is het einddoel voor iedere woning of appartement tegen 2050. Het langetermijnpad werd vastgelegd met verstrengingen in 2028, 2035, 2040 en 2045.

#### E.11. Keuring centrale verwarmingstoestellen

Partijen verklaart te zijn geweest op de verplichtingen inzake rookmelders ([www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)).

#### E.12. Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er zich op het bij deze verkochte goed geen zonnepanelen bevinden.

#### E.13. Rookdetector(en)

De verkoper verklaart dat het verkochte goed uitgerust werd met (een) branddetector(en) volgens de geldende regelgeving.

#### E.14. Asbest

Op het goed bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkopers beschikken hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code 20230912-000388.000, de dato 12 september 2023, geldig tot 12 september 2033.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, ondermeer door publicatie op Biddit.be, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

**“Niet-asbestveilig**

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*3 Asbestmaterialen, 0 Beperkingen en 0 Uitsluitingen.*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen;*

*0 Asbestmateriaal Dringend maatregelen nemen;*

*2 Asbestmateriaal Verwijderen;*

*0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen;*

*1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren”*

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Voormeld asbestinventarisatetest wordt ter inzage aan de kandidaat-koper gesteld en een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de koper overhandigd worden nadat hij de koopprijs en kosten betaald heeft en hij voldaan heeft aan alle verkoopvoorwaarden.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezig asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

E.15. Tegemoetkomingen, premies en subsidies, verzekering gewaarborgd wonen, alarminstallatie

Partijen bevestigen dat de minuuthoudende notaris hen heeft ingelicht:

- over het bestaan van mogelijke tegemoetkomingen, premies en subsidies of belastingverminderingen ([www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) of [www.vlaanderen.be/agentschap-wonen-vlaanderen](http://www.vlaanderen.be/agentschap-wonen-vlaanderen)). De koper moet zelf nagaan of hij in aanmerking komt voor eventuele tegemoetkomingen, premies en subsidies, en hij moet deze desgevallend zelf aanvragen zonder tussenkomst van de verkopers.

- over het bestaan van een verzekering gewaarborgd wonen, haar toekenningsvoorwaarden en de aanvraagtermijn ([www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen](http://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen)).

- dat in het geval dat het eigendom voorzien is van een alarmsysteem, dit alarmsysteem verplicht dient geregistreerd te worden ([www.police-on-web.be](http://www.police-on-web.be)).

#### E.16. Waarschuwing om toekenningsvoorwaarden premies en uitkeringen na te gaan

De huidige overeenkomst kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen.

De ondergetekende notaris heeft de partijen voorafgaandelijk aan deze akte uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

#### E.17. Verlies van tijdelijk verlaagd BTW-tarief van zes procent (6%)

De koper verklaart er door ondergetekende notaris te zijn op gewezen dat de overdracht van voormeld onroerend goed kan leiden tot het verlies van het (tijdelijk) gunsttarief van zes procent (6%) BTW. Het verlaagde BTW-tarief kan enkel (volledig) behouden blijven indien de aan de gunsttarief gekochte hoofdverblijfplaats tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruik- of bezitname de enige en eigen woning blijft van de persoon die het gunsttarief heeft genoten.

## **II. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **TOEPASSINGSGEBIED**

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bidit.be](http://bidit.be) van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

### **TOETREDING**

Artikel 2. De online verkoop op [bidit.be](http://bidit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

### **WIJZE VAN VERKOPEN**

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
  - b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
  - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren voor eender welke juridisch oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
  - d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
  - e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
  - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
  - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
  - h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
  - i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

## **BIEDINGEN**

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### **HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

### **BIEDSYSTEMEN**

Artikel 10.

#### Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van “manuele biedingen”), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van “automatische biedingen”).

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of



automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

### **GEVOLGEN VAN EEN BOD**

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van

- de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

### **HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN**

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de daaropvolgende bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

### **WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen:

- Een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien procent (10%)** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- Een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden hoogste bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien procent (10%)** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

#### **INSTELPRIJS EN PREMIE**

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde

deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of artikel 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op [biddit.be](http://biddit.be) verlagen (verlaagde startprijs).

### **OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER**

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

### **WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING**

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### **UITDRIJVING**

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig

worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

#### **TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER**

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

#### **STERKMAKING**

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

#### **AANWIJZING VAN LASTGEVER**

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

#### **BORG**

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

#### **HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID**

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

### **PRIJS**

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

### **KOSTEN (VLAAMS GEWEST)**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijftig procent (0,50 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro

- (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
  - Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
  - Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
  - Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
  - Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
  - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
  - Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
  - Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
  - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
  - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
  - Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
  - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief,



meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten. Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

### **SCHULDVERGELIJKING**

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopvoorwaarden.

### **NALATIGHEIDSINTERESTEN**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

### **SANCTIES**

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt

volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling

van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

### **MACHTEN VAN DE LASTHEBBER**

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### **WAARSCHUWING**

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

<b>III. DE DEFINITIES</b>
---------------------------

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen dat of die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en dat of die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het

systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **IV. VOLMACHT**

Geen.

#### **V. SLOTVERKLARINGEN**

##### **A. FISCALE VERKLARINGEN**

Artikelen 3.4.7.0.6, 3.18.0.0.13 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit

De instrumenterende notaris verklaart lezing te hebben gegeven van artikel 3.4.7.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit alsmede van 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit dat bepaalt dat indien er sprake is van prijsbewimpeling, elk der contracterende partijen een belastingverhoging verschuldigd is van 100 % en van artikel 3.18.0.0.13 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit dat bepaalt dat indien er een tekortschatting is, er een belastingverhoging verschuldigd is

gaande van 5 % tot 20 %, afhankelijk van de verhouding van het tekort ten opzichte van de aangegeven waarde van het goed.

## **B. BEVESTIGING IDENTITEIT – BEKWAAMHEID – WOONSTKEUZE**

1. De instrumenterende notaris bevestigt de identiteiten en bevestigt dat de identiteitsgegevens van de ondertekenende partijen haar werden aangetoond aan de hand van de hoger vermelde identiteitsbewijzen en waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens en dit op grond van de gegevens van het rijksregister en/of de hoger vermelde identiteitsbewijzen.

2. Al de comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en dus niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals bijvoorbeeld faillissement, aanstelling bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort, uitgezonderd verkoper, die onder bewind werd gesteld als voormeld en hier vertegenwoordigd wordt door haar bewindvoerder.

3. Voor de uitvoering van onderhavige akte, doen de partijen woonstkeuze in hun respectievelijke domicilie.

## **C. SLOTBEPALINGEN – ORGANIEKE WET NOTARIAAT**

### 1. Algemeen

Comparanten zijn persoonlijk en hoofdelijk gehouden, alsook hun erfgenamen en rechthebbenden op ondeelbare wijze, tot de verbintenissen die uit onderhavige akte voortvloeien.

Comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris voorlezing heeft gegeven van de vermeldingen vervat in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat en bevestigen eveneens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

### 2) Tegenstrijdige belangen — Notariskeuze

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

3) Comparanten erkennen een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen vóór vandaag, zij verklaren deze mededeling van het ontwerp als tijdig te aanzien en hiervan tevens vóór vandaag kennis te hebben genomen.

Indien het ontwerp van de akte hen werd meegedeeld minder dan vijf werkdagen voor het verlijden ervan op heden, verklaren zij deze

mededeling van het ontwerp toch als tijdig te aanzien en dat deze termijn voor hen voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken en er volledig en afdoende van zijn ingelicht.

4) Een digitaal afschrift van deze akte zal na vervulling van de nodige formaliteiten worden opgenomen in de notariële aktebank (NABAN), raadpleegbaar op de website <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten>.

Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat dit digitaal afschrift een authentiek karakter en volledige wettelijke bewijswaarde heeft, zodat door de notaris geen afschrift meer afgeleverd dient te worden.

De notaris heeft comparanten geïnformeerd over de mogelijkheid om een digitale beveiligde kluis aan te maken via de website [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 EUR) op aangifte door notaris Heidi Blervacq te Dessel.

**WAARVAN PROCES VERBAAL**

Opgesteld op mijn kantoor te Dessel, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing en toelichting van deze akte, hetgeen alle comparanten bevestigen, hebben alle comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, deze akte, evenals in voorkomend geval de aan deze akte gehechte stukken, samen met mij notaris, getekend.