

Rep. : \_\_\_\_\_

Ds.: ER/2240228

### **LASTENKOHIER der VERKOOPVOORWAARDEN**

In het jaar tweeduizend vierentwintig  
Op negen oktober  
Op het kantoor te Balen.

Ben ik, meester **Erika ROOSEN**, notaris met standplaats te Balen, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Erika Roosen", met zetel te 2490 Balen, Kerkstraat 50, ondernemingsnummer BE0838.159.281, RPR Antwerpen afdeling Turnhout overgegaan tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden met betrekking tot het hierna gemelde onroerend goed.

...

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

##### **Gemeente BALEN- tweede afdeling**

**Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Misseweg 30, kadastraal bekend volgens titel sectie B nummers 519B en 519C voor een totale oppervlakte van acht are zeventig centiare (8a 70ca) thans, kadastraal bekend sectie B nummers 519B P0000 en 519C P0000 voor dezelfde oppervlakte.**

#### **Oorsprong van eigendom**

...

#### **HOOFDSTUK 4 - WIJZE VAN VERKOOP**

##### **1. Contactgegevens van het notariskantoor**

Notaris Erika Roosen BV

Kerkstraat 50

2490 Balen

Tel. 014 82 93 91

E-mail dossierbeheerder: [notaris@notarisroosen.be](mailto:notaris@notarisroosen.be)

Openingsuren

- Fysiek enkel na voorafgaandelijke afspraak.
- Telefonisch alle dagen van 10.00 uur tot 12.00 uur en van 14.00 uur tot 16.00 uur. Op woensdag enkel in de namiddag en op vrijdag enkel in de voormiddag.

##### **2. Bekendmaking**

De notaris voert de volgende publiciteit,

- Gepersonaliseerd verkoopbord op het pand;
  - 5 weken Publicatie in Notarisblad;
  - 5 weken Publiciteit via Internet:

[www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)

[www.biddit.be](http://www.biddit.be)

[Notarisblad.be](http://Notarisblad.be)

[www.zimmo.be](http://www.zimmo.be)

[www.notarisroosen.be](http://www.notarisroosen.be)

**INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt **VIJFENNEGENTIGDUIZEND EURO (95.000,00)**.

De kosten van onderhavige verkoop zijn vastgesteld zoals hierna uitvoerig omschreven in 2 artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Naast de voormelde kosten betaalt de koper een aandeel in de onroerende voorheffing zoals hierna bepaald

#### **MINIMUMBOD**

Het minimumbod bedraagt **duizend euro (€ 1 000,00)**. Dit wil zeggen dat er 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 dinsdag 19/11/2024 om 15.00 uur.**

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is woensdag 27/11/2024 om 15.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **DAG EN UUR ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verzoeker en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris **op woensdag 04/12/2024 om 17.00 uur.**

#### **BEZOEKEN**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende dagen/uren:

- **Maandag 04/11/2024 van 14.00u-14.45u**
- **Maandag 18/11/2024 van 14.00u-14.45u**
- **Maandag 25/11/2024 van 14.00u-14.45u**

**doch enkel mits voorafgaandelijke telefonische afspraak met het kantoor van ondergetekende notaris.**

De kandidaat-koper die de woning wenst te bezoeken dient hiervoor telefonisch een afspraak te maken met het notariskantoor.

De afspraak moet gemaakt worden uiterlijk de dag van de bezichtiging om 12u.

Bezichtigingen zijn enkel mogelijk op voormelde data en uren en na voorafgaandelijke afspraak.

Het is niet mogelijk het pand te bezichtigen zonder voorafgaandelijke afspraak.

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

...

#### **HOOFDSTUK 5: VERKOOPSVOORWAARDEN**

Na deze uiteenzetting heb ik ondergetekende notaris, overeenkomstig artikel 1582 en volgende van het gerechtelijk wetboek als volgt de verkoopsvoorwaarden opgemaakt

#### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

##### **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

De beschrijving van het goed, zoals voormeld 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.

**In afwijking van voormelde alinea worden zijn volgende roerende goederen inbegrepen in de verkoop:**

**De roerende goederen die op de dag van de toewijs nog aanwezig zijn in het verkochte goed zijn in de verkoop begrepen.**

**Al het bouwpuin aanwezig in de tuin, de woning en de bouwgebouwen zullen niet door de verkoper verwijderd worden. De koper zal op zijn kosten de roerende goederen en het bouwpuin dienen te verwijderen.**

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.

##### **EIGENDOMSOVERDRACHT - GENOT - GEBRUIK**

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

Voor zoveel bekend is het bij deze verkochte goed vrij van om het even welk gebruik, huur, pacht, exploitatie, reclamepanelen en/of ontginning.

**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 eigenaar wat betreft de in de bijzondere 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 pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het

gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de eigenaar toe.

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

#### **BELASTINGEN**

Voor zoveel bekend is aangaande het bij deze verkochte goed, geen verhaalbelastingen meer verschuldigd voor reeds uitgevoerde werken. Indien dit toch het geval zou zijn, blijven deze belastingen ten laste van de eigenaar. Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de eigenaar voor het lopende jaar.

#### **OPPERVLAKTE - GEBREKEN - ERFDIENSTBAARHEDEN**

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 koper kan geen aanspraak maken tegen de eigenaar of verzoeker op enige vergoeding, of op een vermindering van de prijs noch wegens gebreken in de bouw, zichtbare of onzichtbare, sleet of een andere oorzaak, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, noch wegens misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte; elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de koper blijven, zonder verhaal tegen de verzoeker of eigenaar.

Het goed wordt verkocht zonder garantie voor gebreken betreffende de staat van de gebouwen door ouderdom of andere redenen, voor gebreken in de grond of in de ondergrond, voor gebreken in de voorgevel aan de openbare weg; de koper doet uitdrukkelijk afstand van elk verhaal tegen de verzoeker en verkoper, in het bijzonder aangaande hetgeen voorzien is in de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij voor bedrog of kennis van verborgen gebrek door de eigenaar.

In dit kader verklaart De verzoeker dat hij geen kennis heeft dat het goed door een verborgen gebrek is aangetast.

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdiensbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

Voor zoveel bekend werden er door de eigenaar zelf geen erfdiensbaarheden gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en zijn geen dergelijk erfdiensbaarheden bekend **behoudens:**

**deze vermeld in het lastenkohier opgemaakt door notaris Paul Van Roosbroeck te Mol de dato 19 januari 2012 waarin letterlijk staat vermeld wat volgt:**

***"Wat betreft de erfdiensbaarheden verwijzen de partijen naar de bestaande erfdiensbaardheid van wegenis welke loopt langs de westelijke perceelgrens van het voorschreven goed, schrijlings gelegen op de grens met de linksaanpalende eigendom."***

De kopers worden gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover nog van toepassing en betrekking hebbende op het verkochte goed, zonder dat onderhavige clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de eigenaar 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 eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verzoeker en eigenaar 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 eigenaar zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

#### **ZONNEPANELEN**

Voor zover bekend dat er **geen** zonnepanelen op het goed aanwezig zijn.

#### **VERZEKERING**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper **vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt**. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf

zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

De eigenaar 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.

#### **WATER - GAS - ELEKTRICITEIT - TELEVISIE**

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 zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de eigenaar hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

...

### **ADMINISTRATIEVE TOESTAND**

#### **A) ALGEMEEN**

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 eigenaar te kunnen uitoefenen.

#### **B) VERKLARINGEN**

Voor zover bekend voor alle stedenbouwkundige handelingen die hij heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte onroerende goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen of de vereiste meldingen te hebben gedaan. Voor zover bekend werden de werken tevens uitgevoerd conform de vergunning of de melding. Voor zover bekend heeft de verkoper geen weet van het feit dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/regelgeving inzake ruimtelijke ordening.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

Wat betreft het deel grond horende bij het goed werd er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld

goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op de grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, worden opgericht zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

**C.** De koper wordt erop gewezen dat bij gebreke aan een as-built attest **er geen garantie is** dat het goed in zijn huidige toestand volledig vergund is. De goedgekeurde plan(en) en vergunning(en) dienen steeds te worden vergeleken met de werkelijke toestand.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;
- het hierbij verkochte eigendom integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.
- het gebruik van het verkochte eigendom conform is aan de stedenbouwkundige bestemming.

Ondergetekende notaris verklaart dat zij niet instaat voor de juistheid van a) de verklaringen inzake stedenbouw van de verkopers en b) de informatie die door de gemeente wordt afgeleverd. De informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

De koper zijn aandacht wordt gevestigd op het belang voor hem/haar om voor het sluiten van de koop:

- bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed;
- persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheid afgeleverde vergunningen.

De hier opgenomen stedenbouwkundige inlichtingen maken immers enkel melding van de eventuele vergunningen, doch spreken zich niet uit over de conformiteit van de gebouwen, behoudens eventuele vermelding van een overtreding.

**- De koper wordt erop gewezen dat hij voor het bekomen van de stedenbouwkundige mogelijkheden met betrekking tot het onroerend goed contact moeten opnemen met de bouwdienst van de gemeente Balen.**

## **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

### Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, met uitzondering van

- De **vergunning voor het bouwen van een woning** afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen op **26/05/1967** gemeentelijke dossiernummer 67/033.

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

Constructies van vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister (1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar.) Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister **woonuitbreidingsgebied is.**

3° dat het onroerend goed **niet het voorwerp** uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat op het onroerend goed **geen voorkooprecht** rust, vermeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat het goed deel uitmaakt van een **goedgekeurde en niet vervallen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning** voor het verkavelen van gronden. De verkavelingsvergunning /omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen op 09/10/1964 met als refertenummer stedenbouw 13003\_1964\_53, gemeentelijk dossiernummer V64/38.

Met betrekking tot bedoelde verkaveling werd geen verkavelingsakte opgemaakt.



Via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) zal een kopie ter beschikking worden gesteld van de bedoelde verdelingsakte en haar bijlagen, waaronder de verkavelingsvoorschriften.

De koper wordt voor zoveel nodig gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit voormelde akte en bijlagen.

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Er zal via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) een kopie ter beschikking worden gesteld van een stedenbouwkundig uittreksel met betrekking tot voorschreven goed dat ten hoogste één jaar voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing werd verleend.

8° het goed is niet gelegen in een watergevoelig openruimte gebied

#### **GEMEENTELIJK INLICHTINGENBLAD**

In een gemeentelijk inlichtingenblad betreffende de identificatie van het onroerend goed, afgeleverd door het gemeentebestuur van Balen op 22/08/2024, staat onder meer vermeld dat

Voor perceel 519C

Gemeentelijk Rooilijnplan

Beschrijving: Rooilijn- en onteigeningsplan Misseweg

Referentie: OPT\_13003\_245\_00016\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 07/02/1969

Gemeentelijk Onteigeningsplan

Beschrijving: Rooilijn- en onteigeningsplan Misseweg

Referentie: OPT\_13003\_245\_00016\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 07/02/1969

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale weg type 3

Straatnaam: Misseweg - buurtweg nr. 12 (zie buurtwegenatlas)

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Wegklasse: Aardeweg

Wegcategorie: Niet van toepassing

Straatnaam:

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Niet gekend

Milieu

Zoneringsplan

Referentie: 076-657

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied

Overstromingsgevoeligheid

Beheerders: Provincie Antwerpen - Grote Nete

Perceel-score:

Globale score: C

Pluviaal: C

Fluviaal: A

Kust: A

Gebouw-score:

Globale score: A

Pluviaal: A

Fluviaal: A

Kust: A

Gebouwen: Id: 13400577

Score:

Globale score: A

Pluviaal: A

Fluviaal: A

Kust: A

Id: 13166924

Score:

Globale score: A

Pluviaal: A

Fluviaal: A

Kust: A

Externe documentatie:

<https://waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht?capakey=13342 B0519/00C000>

Voor perceel 519B

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Wegklasse: Aardeweg

Wegcategorie: Niet van toepassing

Straatnaam:

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Niet gekend

Milieu

Zoneringsplan

Referentie: 076-657

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied

Overstromingsgevoeligheid

Beheerders: Provincie Antwerpen - Grote 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: 13166924

Score:

Globale score: A

Pluviaal: A

Fluviaal: A

Kust: A

Externe documentatie: •  
[https://waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht?capakey=13342\\_B0519/00B000](https://waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht?capakey=13342_B0519/00B000)

Leegstaande en Verwaarloosde Gebouwen

Inventaris type: Leegstand

Referentie: 2013.392

Onroerend goed type: Woning

Opgenomen sinds: 18/04/2013

Inventaris status: Opgenomen in inventaris

Er zal van dit gemeentelijk inlichtingenblad een kopie worden geplaatst op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

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

De koper erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het verkochte goed en omtrent het milieu.

#### **ARTIKEL 4.2.1 VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING**

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

#### **PLANBATENHEFFING**

Voor zoveel bekend is er geen kennis van enige planbatenheffing.

#### **ONROERENDERFGOEDDECREET-ONROERENDERFGOEDBESLUIT**

Voor zoveel bekend heeft de eigenaar betreffende voorschreven goed geen kennis van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

De instrumenterende notaris heeft de partijen gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9, eerste lid van het Onroerenderfgoeddecreet.

Ondergetekende notaris wijst op dat de voorschriften van het onroerenderfgoeddecreet/onroerenderfgoedbesluit.

#### **ONTEIGENING**

Voor zoveel bekend werd er voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit betekend, is er geen onteigening gepland.

#### **WONINGKWALITEITSBEWAKING - CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de 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.

#### **LEEGSTAND/ONGESCHIKTHEID/ONBEWOONBAARHEID/VERWAARLOZING**

Voor zover bekend dat:

- het verkochte goed **is opgenomen** in het **gemeentelijk leegstandsregister sedert 18/04/2013;**

Indien er voor het verkochte goed een belasting op leegstand bestaat, zal deze belasting ingekohierd voor heden, ten laste van de verkoper zijn.

Vanaf de toewijzing zal de koper de nodige stappen dienen te ondernemen teneinde bij de bevoegde instanties eventuele schorsing of vrijstelling van de belasting te kunnen bekomen.

Voor zover bekend

- dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

- het verkochte goed **niet** is opgenomen in de gewestelijke inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en voor zover bekend dat hem **geen kennisgeving** van de vaststelling tot ongeschiktheid of onbewoonbaarverklaring werd overgemaakt;

- het verkochte goed **niet is opgenomen** in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen en voor zover bekend dat hem **geen kennisgeving** de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen werd overgemaakt;

#### **RUILVERKAVELING**

Voor zoveel bekend valt het hiervoor beschreven goed niet in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet onderworpen is aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

#### **RECHT VAN WEDERINKOOP - VOORKOOP - VOORKEUR**

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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Voor zoveel bekend maken de verkochte goederen niet het voorwerp uit van een conventioneel recht van voorkoop of voorkeur, noch van een conventioneel recht van wederinkoop.

Voor zoveel bekend bestaat er geen wettelijk noch decretaal recht van voorkoop.

Ik, instrumenterende notaris, heb op datum van heden een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse voorkooprechten van het e-voorkooploket en heb vastgesteld op dezelfde datum dat er geen wettelijk noch decretaal recht van voorkoop van toepassing is.

#### **BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND**

1. Voor zoveel bekend is de grond die het voorwerp is van onderhavige akte geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichting gevestigd is of is geweest die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kan inhouden en die voorkomt op de lijst van de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. Voor zoveel bekend via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) een kopie van het bodemattest afgeleverd door de "OVAM" op **23/08/2024**, overeenkomstig artikel 101 §1 van het bodemdecreet ter beschikking te stellen.

Dit bodemattest bepaalt:

De inhoud luidt:

##### *"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 vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>. Deze grond ligt in een milieugezondheidskundig aandachtsgebied. Meer informatie kan u terugvinden op <https://zorg-en-gezondheid.be/perdomein/preventie/milieugezondheidskundige-aandachtsgebieden-en-humane-biomonitoring/milieugezondheidskundig-aandachtsgebied-noorderkempen>.*

##### *2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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 bodemattesten.*

### 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 nemen met uw lokaal bestuur.
4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

De verzoeker verklaart dat vanaf het ogenblik dat de bovengemeld bodemattest ontvangen werd en rekenend tot op heden geen werkzaamheden of daden werden uitgevoerd op de bovenvermelde percelen, die van die aard zijn dat een bodemonderzoek vereist is.

De kopers zullen op de hoogte worden gebracht van de inhoud van dit bodemattest via publicatie ervan op [www.biddit.be](http://www.biddit.be)

Op basis van hetgeen voorafgaat, zullen de kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich moeten nemen, zonder verhaal tegenover de actuele eigenaar.

Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: Overdrachten" van het decreet- op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er ook op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

#### **BEPALINGEN IN VERBAND MET DE VLAAMSE WOONCODE**

Volgens artikel 85 van de Vlaamse Wooncode bestaat er een voorkooprecht voor de gemeente, sociale instellingen en het OCMW tot inkoop van woningen, die voorkomen op een lijst van leegstand, te slopen, eigendommen, of gelegen in bijzondere gebieden. Dit voorkooprecht geldt evenwel niet bij aankoop door een natuurlijke persoon van een eerste woning, een appartement of garage, of een kavel bouwgrond uit een goedgekeurde verkaveling.

Voor zoveel bekend is valt het goed niet onder een van de toepassingsgebieden van de Vlaamse Wooncode valt.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Wooncode niet van toepassing.

#### **BOSDECREET**

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet

blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Voor zoveel bekend zijn op het te verkopen goed de bepalingen van het bosdecreet niet van toepassing zijn.

Voor zoveel bekend is hem geen enkele specifieke verplichtingen werden opgelegd door het Bosbeheer, dat hij geen kapmachtigingen heeft bekomen en dat er geen bosbeheersplan is.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheersplan.

- een beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.

- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (artikel 90 bis Bosdecreet). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- de verwerfer neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

#### **BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 30 OKTOBER 2020 OVER DE SUBSIDIËRING VAN BEBOSSING**

Voor zover bekend dat hem **geen subsidie** in het kader van dit besluit werd toegekend.

#### **STOOKOLIETANK/GAS**

Voor zoveel bekend is in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig.

**Voor zoveel bekend is in het goed geen verwarmingsinstallatie aanwezig in de woning.**

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De verzoeker verklaart 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 niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

**De verzoeker verklaart dat het onmogelijk was om de controle te laten uitvoeren.**

Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren 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), **wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren. D kosten hiervan zijn ten laste van de koper.** Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT VLAAMSE GEWEST**

Ondergetekende notaris stelt vast dat ingevolge onmogelijkheid, **geen energieprestatiecertificaat werd opgemaakt** met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop.

De koper wordt op de hoogte gesteld van deze miskende verplichting. **Ondergetekende notaris heeft de koper geadviseerd zelf het energieprestatiecertificaat te laten opmaken om in orde te zijn met de regelgeving hieromtrent. De kosten hiervan zijn ten laste van de koper.**

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een **geldigheidsduur van tien jaar**. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

#### **RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIËLE GEBOUWEN EN GEBOUWENHEDEN - GOED GELEGEN IN HET VLAAMSE GEWEST**

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

**De koper wordt erop gewezen dat de toepassing van de renovatieplicht wordt beoordeeld aan de hand van het label op het energieprestatiecertificaat.**

De koper wordt erop gewezen dat ingevolge onmogelijkheid, **geen energieprestatiecertificaat werd opgemaakt** met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop.

De koper wordt op de hoogte gesteld van deze miskende verplichting. **Ondergetekende notaris heeft de koper geadviseerd zelf het energieprestatiecertificaat te laten opmaken om in orde te zijn met de regelgeving hieromtrent. De kosten hiervan zijn ten laste van de koper.**

De koper wordt erop gewezen dat binnen vijf jaar vanaf de toewijs moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt indien blijkt dat het EPC attest een score heeft hoger dan label D.



**De koper dient zelf het EPC attest te laten opmaken en na te gaan of de renovatieplicht van toepassing is.**

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper is geweest op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De koper is er op geweest dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

#### **ASBESTHOUDENDE MATERIALEN**

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240918-000225.000 opgemaakt op **18/09/2024**.

De partijen worden, vóór het verlijden van de akte toewijs op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest. Dit attest wordt gepubliceerd op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be)

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*5 Asbestmaterialen*

*3 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*1 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*2 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*2 asbestmateriaal verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*0 asbestmateriaal zorgvuldig beheren"*

Zoveel als bekend werd er geen nieuw attest afgeleverd en is de toestand niet gewijzigd.

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.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

#### **WATERPARAGRAAF - DECREET INTEGRAAL WATERBELEID**

Blijkens opzoeking de dato **20/08/2024** verklaart de notaris, met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 tot wijziging van diverse besluiten die verband houden met de watertoets en de informatieverplichting uit van artikel 13.1.1 en 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**.

Voor perceel 519C

Perceelscore of P-score "C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat"

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

Voor perceel 519B

Perceelscore of P-score "A: geen overstroming gemodelleerd"

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

Voor zover bekend is het hierboven vermelde goed **nooit** is **overstroomd**.

#### **RISICOZONE VOOR OVERSTROMINGEN (VERZEKERINGSWET)**

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan op 20/08/2024, 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.

#### **KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT ('Klim Federaal')**

Uit de informatie op de website <https://www.klim-cicc.be> blijkt dat het goed niet is gelegen nabij transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

De instrumenterende notaris staat niet in voor de volledigheid van de info omtrent de leidingen en kabels die zich in of op de (onder)grond bevinden. Zij raadt aan om in geval van grondwerken en verbouwingen een opzoeking te verrichten in het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP).

Zie <https://overheid.vlaanderen.be/producten-diensten/kabel-en-leidinginformatieportaal-klip>.

Voor zoveel bekend geen weet te hebben van ondergrondse leidingen of innemingen.

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Voor zoveel bekend werd voor het hoger beschreven eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

#### **ALARMINSTALLATIE**

Voor zoveel bekend is het goed **niet uitgerust** met een alarminstallatie.

#### **ROOKMELDERS**

Voor zoveel bekend zijn er **geen rookmelders** aanwezig in het goed. Ondergetekende notaris wijst op de verplichting om vanaf 1 januari 2020 rookmelders te hebben in elke woning.

#### **RECLAMEBORDEN**

Voor zoveel bekend bestaat er geen enkele huurovereenkomst voor de plaatsing van reclameborden op het goed en dat er ook geen reclamebord aanwezig is.

#### **PANDWET**

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, Voor zoveel bekend:

-er zich in of op het verkochte 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 verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **TOEPASSINGSGEBIED**

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle **online verkopen** op biddit.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 biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elkeieder, 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. Zij moet een minimumbod vaststellen. zij 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 omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.;
- d) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- e) 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 bieders, 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.
- 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 bieders 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 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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, 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 bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder 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 bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder 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 bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder 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 bidder 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 bidder 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 bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande 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 bidder 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 bidder 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 bidder(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 bidder 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 bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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 bidder 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 bidder 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 **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

#### **INSTELPRIJS EN PREMIE**

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Zij 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 bidder die 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 1587 Gerechtelijk Wetboek, 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 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.

De beslagene/eigenaar/gebruiker zal het eigendom ontruimen en ter beschikking stellen van de kopers, op straffe ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

Onderhavige voorwaarde wordt expliciet aan de beslagene/eigenaar en/of aan de bewoners/gebruikers

betekend. In geval zij niet vrijwillig overgaan tot ontruiming, zijn de kopers gemachtigd het goed in gebruik te nemen en de bewoners te doen uitdrijven met al wie en wat er zich uit hun hoofde mocht bevinden en al hun goederen, roerende voorwerpen en meubelen op de openbare weg te doen zetten, dit door het ambt van de eerste daartoe aangestelde gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht. Dit alles op hun (lees: de kopers) kosten en risico's en zonder verhaal.

#### **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 invoeren. 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 0,5 % 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 honderduizend 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 vijfennegentig 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 commandverklaring (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, abattement), 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 bidder moet dit bedrag op het oogenblik 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 nalatighedsinteressen 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 verkoopsvoorwaarden.

#### **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: 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.

### **C. DE DEFINITIES**

- 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 dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en 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.

#### **KEUZE VAN WOONPLAATS**

De verzoeker, de bieder, de koper en al wie met hen gehouden is, moet(en), indien ze geen woonplaats in België hebben, woonplaats kiezen op een adres in België, waar alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen met betrekking tot deze verkoop en haar gevolgen, moeten worden gericht. Zolang dit niet gebeurd is, wordt de woonstkeuze geacht te zijn gedaan op het kantoor van de notaris.

#### **BURGERLIJKE STAAT**

a) De identiteit en identiteitsgegevens van de natuurlijke personen die deze akte ondertekenen zijn aangetoond met hun identiteitskaart en uittreksel uit het rijksregister.

b) Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet waarmerkt de notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van een uittreksel uit het rijksregister.

#### **RECHT OP GESCHRIFT**

Een recht van vijftig euro (€ 50,00) wordt gestort op aangifte door ondergetekende notaris.

#### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgemaakt en verleden te Balen in mijn kantoor op datum als voormeld en door mij notaris op heden ondertekend.