

Rep. nr. 11077

V00738 – 2260020/C – VERKOOPSVOORWAARDEN

Op één juli tweeduizend zesentwintig ga ik, Meester **Greet VAN EEPOEL**, Notaris met standplaats te LILLE, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "VAN EEPOEL & VAN DYCK, geassocieerde notarissen", met zetel te Lille, Rechtestraat 2, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van :



Hierna genoemd "de verkoper".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen :

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariskantoor "VAN EEPOEL & VAN DYCK, geassocieerde notarissen",
Rechtestraat 2 te 2275 Lille

Telefoon nummer : 014/88.10.62

e-mail : info@vaneepoel-vandyck.be

Informatievergadering voor kandidaat-kopers

Er wordt een vrijblijvende informatievergadering georganiseerd voor alle kandidaat-kopers op het notariskantoor op dinsdag 25 augustus 2026 om 17:00 uur, waar uitleg wordt gegeven over de verkoopsvoorwaarden en de online biedingen. Om organisatorische redenen worden de kandidaten gevraagd om vooraf in te schrijven door een e-mail te sturen naar info@vaneepoel-vandyck.be met vermelding van de contactgegevens van de kandidaten en het aantal aanwezige personen.

Beschrijving van het onroerend goed**Gemeente Lille, 2^{de} afdeling – Wechelderzande :**

Een huis met aanhorigheden, op en met grond, gestaan en gelegen ter plaatse genaamd "Boonhof 55", gekadastreerd volgens titel sectie E, nummer 272M en delen van nummers 272G en 271D, met een oppervlakte van vierhonderd en vier vierkante meter 404m²), en thans gekadastreerd sectie E, nummer 0272RP0000, met een zelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd) : € 694.

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.

De verkoper geeft geen zekerheid dat het bedrag van het kadastraal inkomen kan behouden blijven.

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

Dertigjarige oorsprong van eigendom



De kopers zullen zich tevreden dienen te stellen met het bewijs van eigendom dat voorafgaat en ze zullen van de verkoper geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van onderhavige akte.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderdvijfenveertigduizend euro**, zegge **€ 245.000,00**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 woensdag 2 september 2026 om 11.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 10 september 2026 om 11.00 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 verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal 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 op dinsdag 22 september 2026 om 16:00u.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op maandag 24 augustus 2026 van 10:00 uur tot 12:00 uur, of na afspraak met het kantoor van ondergetekende notaris. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Maatregelen voor de bekendmaking van de verkoop

De verkoop zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van affiches, aanplakkingen, publiciteit in het weekblad "notaris.be", en op internet "www.notarisevaneepoel.be", "www.immoweb.be", "www.notaris.be/immo", "www.zimmo.be", "www.biddit.be".

Nalatigheidsintresten

Nalatige kopers zullen op het nog niet betaalde bedrag nalatigheidsintresten verschuldigd zijn a rato van tien procent, zegge 10% per jaar.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het te koop gestelde goed vrij is van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting.

De kopers bekomen van het goed het eigendomsrecht uiterlijk vanaf het definitief worden van de verkoop.

De kopers bekomen ervan het vrij genot en gebruik, onmiddellijk na betaling van de koopprijs en de verkoopkosten en alle verdere aankleven en eventuele intresten.

Vooraleer voormelde betalingen gedaan zijn, mogen de kopers het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Zij mogen evenwel op hun kosten bewarende maatregelen nemen.

Alle voorwerpen die zich nog in het eigendom bevinden op het tijdstip van de toewijzing, behoren de kopers toe die erover kunnen beschikken of deze doen verwijderen, doch op uitsluitend eigen kosten en risico.

Voorkooprecht

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

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

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.

In dit kader verklaart de verkoper dat hij geen kennis heeft dat het goed door een verborgen gebrek is aangetast en hij dus niets verzwegen heeft in dit verband.

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

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 één/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.

Gemeenheden

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

Nutsaansluitingen

De verkoper zal de bestaande contracten betreffende gas-, water- en elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst overdragen aan de kopers, die de betrokken diensten op de hoogte zullen dienen te stellen van hun aankoop.

De kopers zullen, vanaf hun ingenottreding (tenzij de wet hen er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op hun naam overnemen of, indien de wetgeving dit

toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Zij moeten vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

De meterstanden zullen onderling worden opgetekend bij overhandiging van de sleutels.

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.

Publiciteitscontracten – Reclameborden – Zonnepanelen – Laadpaal

De verkoper verklaart dat :

- er met betrekking tot het goed geen publiciteitscontracten werden afgesloten en dat er geen enkele verplichting op rust inzake reclameborden;
- op het goed geen zonnepanelen aanwezig zijn;
- het goed niet is uitgerust met een laadinrichting voor een elektrisch voertuig.

Geschillen

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het goed, evenals zijn actuele bestemming, geen geschillen bestaan met om het even wie.

Erfdienstbaarheden – Bijzondere voorwaarden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De kopers hebben geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die zij zullen moeten dulden, zelfs als zij ze niet kenden.

De eigendomstitel bevat geen bijzondere voorwaarden, noch verwijzing naar vroeger bedongen voorwaarden of erfdienstbaarheden, behoudens de hierna vermelde bepalingen zoals vermeld in de hiervoor vermelde eigendomstitel verleden voor de Burgemeester van de gemeente Lille op 26 april 1991 en luidende als volgt :

"A. Algemene voorwaarden

De in onderhavige akte bedoelde verkoop is gedaan en aangenomen om onder de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen, bepaald zowel in de onderhavige akte als in het bestek NM/V82 toepasselijk op de verkoop van sociale woningen en eventueel andere constructies opgericht of verworven door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, of door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen door haar erkend, bestek dat als bijlage gevoegd werd bij de akte verleden voor Notaris Jozef Coppens te Vosselaar op drieëntwintig november negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het eerste kantoor te Turnhout op drie december daarna, boek 2015, nummer 24, van welke akte het integrerend deel uitmaakt."

en verder :

"B. Bijzondere bepalingen

Al de muren tussen het bij deze verkocht en de eigendommen toebehorende aan de Maatschappij verkoopster of welke aan de Maatschappij verkoopster hebben toebehoord, zijn gemeen tussen beide eigendommen. Zolang de Maatschappij verkoopster eigenares is van de goederen aan het bij deze verkochte palend, zal zij aldaar niet kunnen verplicht worden tussen te komen in het oprichten van scheidingsmuren of welkdanige andere afsluitingen."

en verder :

"2) Recht van voorkoop

De maatschappij verkoopster beschikt te allen tijde en zonder enige beperking van duur, over een recht van voorkoop voor het geval het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, om welke reden ook uit de hand of openbaar zou verkocht worden door de huidige kopers of door hun rechtverkrijgenden. Dit recht van voorkoop is de maatschappij verkoopster voorbehouden teneinde haar in de mogelijkheid te stellen een met de financiële tussenkomst van de gemeenschap opgetrokken gebouw in de sector van de sociale huisvesting te houden. De uitoefening van dit recht geschiedt onder de voorwaarden en zoals bepaald in voornoemd bestek NM/V.82."

en verder :

"De kopers verbinden zich om de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen in onderhavige akte of in het bestek NM/V.82 in te laten in welke latere verkoopakte ook en ze aan de nieuwe kopers op te leggen.

IX. INSPECTIE

De kopers verplichten er zich toe het goed, voorwerp van onderhavige akte, te laten inspecteren door de afgevaardigden van de verkoper, van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de Minister die de Huisvesting onder zijn beleid heeft, ten einde hen in staat te stellen zich er van te gewisssen dat de bepalingen van deze akte worden nageleefd onder meer die welke betrekking hebben op de bestemming en het gebruik van het verkochte goed.

X. NIETIGHEID EN ONTBINDING VAN DE VERKOOP

Aangezien dat in het belang van de gemeenschap dient vermeden te worden dat sociale woningen aan hun normale bestemming de huisvesting van mindergegoede personen zouden onttrokken worden, zal onderhavige verkoop zonder afbreuk te doen aan de andere rechtsmiddelen die door de verkoper kunnen aangewend worden zoals ondermeer de ontbinding door de uitoefening van het recht van wederinkoop, van rechtswege nietig kunnen verklaard worden en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling in geval van niet naleving door de kopers van enig voorschrift, voorwaarde, beding of bepaling in onderhavige akte of in haar bijlage vermeld of bepaald."

Voormeld bestek NM/V.82 wordt aan onderhavige akte gehecht om er één geheel mee uit te maken. Dienaangaande treden de kopers in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Atlas der Buurtwegen

Uit een raadpleging van de Atlas der Buurtwegen is gebleken dat er op voorschreven perceel grond geen buurtweg gelegen is.

Klim (Federaal kabels en leidingen informatie meldpunt)

Uit de opzoeking op <https://klim-cicc.be> blijkt dat het goed gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.

"Fluxys Belgium" naamloze vennootschap met zetel te Brussel, heeft bij haar e-mailbericht van 15 januari 2026 aan ondergetekende notaris medegedeeld :

"Geachte

In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat de aangeduide zone gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.

Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder de aangeduide zone.

Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.

Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.

De wettelijke erfdiensbaaaheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing.

De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdiensbaaaheden van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden.

Voor inlichtingen kan u terecht bij Kurt Van Gucht, tel. 02/282.76.90.

Wij danken u voor uw medewerking.

Met vriendelijke groeten

Fluxys Belgium NV

Erfdiensbaaaheden op te nemen in de akte

Artikel 1

Een wettelijke erfdiensbaaaheden van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.

Artikel 2

A. Activiteiten die niet zijn toegelaten

Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.

B. Wettelijke meldingsplicht

Elk werk/ontwerp dient **minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar / (erf)pachter / huurder / bouwheer / studiebureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via de KLIP-website : <https://klip.vlaanderen.be>

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 3

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel.”

Dienaangaande treden de kopers in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Voormeld e-mailbericht wordt ter inzage van de kandidaat-kopers gesteld op biddit.be. De verkoop houdende notaris zal een kopie van dit e-mailbericht bezorgen aan de kopers.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treden de kopers 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 kopers afstand doen van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moeten de

kopers 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 kopers treden 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 zouden hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de kopers vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moeten de kopers zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien zij verzekerd wensen te zijn.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het goed worden door de kopers berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf hun 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 verkoper voor het lopende jaar.

Conformiteitsattest Vlaamse Codex Wonen

De aandacht van de kandidaat-kopers wordt er op gevestigd dat – zouden zij zinnens zijn om het goed te verhuren – zij, behoudens vanzelfsprekend de vigerende huurwetgeving, eveneens alle andere voorschriften terzake, opgelegd door alle bevoegde overheden, zullen dienen te respecteren (bv. gebeurlijk het conformiteitsattest in het kader van de Vlaamse Codex Wonen).

Stedenbouw - Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststelling van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de verkoper, zo voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O.). Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen bekomen te worden.

In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De gemeente Lille beschikt over een plannen- en vergunningenregister, zodat een stedenbouwkundig uittreksel kon worden afgeleverd op 6 februari 2026, hetwelk ter inzage van de kandidaat-kopers wordt gesteld op biddit.be.

Ondergetekende notaris geeft ervan kennis en toelichting aan de kandidaat-kopers.

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert overeenkomstig artikel 5.2.1 V.C.R.O., en zoals blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel :

1/ dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, en de verklaring van de verkoper:

- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Pagina 24 van 35 Handhaving van 14 juli 2023, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel nog hangende is;

2/ dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. van de V.C.R.O., of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

3/ dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het origineel gewestplan Turnhout is: "woongebieden".

4/ dat voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

5/ dat voor het goed de hierna vermelde stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

"Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van 25 woningen: laatst gekende vergunde toestand conform goedgekeurde plannen.

Referentie: 13019_2003_5269

Gemeentelijk dossiernummer: 119/79

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 08/10/1979

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 06/02/2026)

"Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: 25 sociale woningen en 4 ouderlingenwoningen

Referentie: 13019_2003_6138

Gemeentelijk dossiernummer: 64/74

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 04/02/1974

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Voorwaarden:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 06/02/2026)"

6/ dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7/ dat het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 V.C.R.O..

De kopers zullen een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel van ondergetekende notaris ontvangen.

Maatregelenregister

Ondergetekende notaris consulteerde op 12 juni 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet

over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Stedenbouwkundige toestand

De verkoper verklaart dat voor zover hij aan het goed vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd, hij hiervoor een vergunning heeft bekomen van de bevoegde overheid en dat de werken werden uitgevoerd overeenkomstig de uitgereikte vergunning.

Hij verklaart bovendien, te goede trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.

De verkoper verklaart dat er op het goed geen verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren tengevolge van een definitieve rechterlijke beslissing betreffende een stedenbouwmisdrijf.

Planbaten – Planschade

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt een planbatenheffing of planschade.

Onteigening – overheidsvoorschriften

De verkoper verklaart :

- dat er hem voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend;
- dat hij geen kennis heeft van een geplande onteigening;
- dat het goed niet getroffen wordt door een rooilijn.

Indien het goed in de toekomst mocht worden onderworpen aan gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijn, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zullen de kopers zich moeten schikken naar al die voorschriften. Zij zullen zich voor eventueel verlies van grond, voor weigering van toestemming tot bouwen of welke andere reden ook, niet kunnen verhalen op de verkoper.

Bestemming van het goed

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als residentiële woning.

Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en de hoofdbestemming ervan, zullen de kopers de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen zij in het algemeen alle reglementen van stedenbouw moeten naleven.

Draagwijdte informatie – Zelfinformatieplicht van de kopers – Informatieplicht van de verkoper

De kandidaat-kopers worden er op gewezen dat het onderzoek van de notaris zich beperkt tot een louter administratief nazicht en dat uit de vermelding van één of meerdere vergunningen niet met zekerheid kan worden afgeleid dat de vergunningen betrekking hebben op het verkochte goed, dat het goed volledig in overeenstemming met deze vergunningen werd opgericht, dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn, dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn, en dat het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het goed integraal vergund is.

Bovendien wijst ondergetekende notaris op het feit dat de notaris zelf niet garant staat voor de juistheid van de informatie verstrekt in voormeld stedenbouwkundig uittreksel, die hier wordt vermeld onder voorbehoud. Het behoort niet tot de opdracht van de notaris om de feitelijke toestand na te gaan, maar tot de zelfinformatieplicht van de kopers en de informatieplicht van de verkoper.

Ondergetekende notaris raadt de kandidaat-kopers aan om zelf voorafgaandelijk inlichtingen in te winnen bij het betrokken gemeentebestuur.

Splitsing

De verkoper verklaart dat hij geen eigenaar is van enig aanpalend perceel.

Agentschap Wegen & Verkeer

Het goed is niet gelegen aan een gewestweg.

Woningkwaliteitsbewaking – Consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de ondergetekende notaris op datum van heden, 1 juli 2026, 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.

VoorkooprechtenHet natuurlijk milieu en het natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in :

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);

- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter binnen de groen- en bosgebieden, 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, of het Vlaamse ecologisch netwerk;

- 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.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur niet van toepassing.

Integraal Waterbeleid

De verkoper verklaart dat het goed niet valt onder het voorkooprecht Integraal Waterbeleid, zoals voorzien in het decreet van 18 juli 2003 met wijziging op 12 december 2008, van toepassing sinds de publicatie in het Belgisch Staatsblad van 5 maart 2009.

Vlaamse Waterweg nv

De verkoper bevestigt dat het goed niet gelegen is in een gebied waarop een recht van voorkoop van toepassing is in het voordeel van “De Vlaamse Waterweg nv”.

Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

De verkoper bevestigt dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

Ruilverkaveling

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een gebied vatbaar voor ruilverkaveling waarop de Vlaamse Landmaatschappij haar recht van voorkoop kan uitoefenen.

Vlaamse Codex Wonen

De verkoper bevestigt dat deze verkoop niet onderworpen is aan enig wederinkoop- of voorkooprecht overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen.

Conventioneel voorkooprecht – wederinkoop

Na raadpleging van het e-voorkooploket door ondergetekende notaris op 15 januari 2026, en hernieuwd op heden, 1 juli 2026, blijkt dat het goed met geen enkel wettelijk of decretaal voorkooprecht is bezwaard.

De verkoper verklaart dat er tot op heden geen recht van voorkoop aan

derden werd toegekend, noch een recht van wederinkoop werd bedongen, noch een recht van voorkoop werd betekend, behoudens het recht van voorkoop zoals opgenomen in de hiervoor vermelde eigendomstitel van de verkoper en bijhorend bestek.

Dienvolgens zal ondergetekende notaris een kennisgeving doen via aangetekend schrijven en per e-mail aan "Woonboog" besloten vennootschap met zetel te 2300 Turnhout, Campus Blairon 599, tot aanbieding van het voorkooprecht van onderhavige vrijwillige elektronische openbare verkoping minstens 30 dagen vóór de start van de biedingsperiode.

Zoals overeengekomen met "Woonboog", voornoemd, zal na het einde van de biedingen der elektronische openbare verkoping het recht van voorkoop per e-mail aan "kopen@woonboog.be" worden aangeboden aan genoemde "Woonboog". Na de aanbieding van het voorkooprecht zal "Woonboog" binnen twee werkdagen per e-mail antwoorden aan ondergetekende notaris of zij het voorkooprecht al dan niet wenst uit te oefenen.

Indien er geen tijdig antwoord wordt ontvangen, dan oefent de begunstigde zijn voorkooprecht niet uit.

Monumenten – landschappen – onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat:

- zij niet in kennis werd gesteld van beschermings- en klasseringsmaatregelen getroffen in het kader van de wetgeving op de bescherming en klassering van monumenten en landschappen, dorps -en stadsgezichten of het archeologisch patrimonium;

- zij niet in kennis werd gesteld dat het goed is opgenomen in de landschapsatlas, in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of in de inventaris landschappelijk erfgoed. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Leegstand - Verwaarlozing

De verkoper verklaart dat er haar geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het eigendom zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van enige verhaalbelasting, krotbelasting, belasting op leegstand en/of andere. Zij verklaart dat het goed niet op de inventaris staat inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen/woningen en/of bedrijfsruimten; dat zij ervan evenmin op de hoogte is dat het daarop zal geplaatst worden of dat het goed het voorwerp zou uitmaken van een maatregel tot opeising van leegstaande gebouwen.

Bodemdecreet

a) Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op de bepalingen van het Decreet van het Vlaamse Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, en op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

b) De verkoper verklaart dat haar geen gegevens bekend zijn om te besluiten dat op voormeld goed een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de bepalingen van het bodemdecreet.

Ondergetekende notaris verklaart dat in het hiervoor vermelde stedenbouwkundig uittreksel geen melding wordt gemaakt van een milieuvergunning of hinderlijke inrichting of exploitatie.

c) Ondergetekende notaris verklaart dat er betreffende het goed door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) op 15 januari 2026 een bodemattest met referte "20260030406" werd afgeleverd overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet met als inhoud :

"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>.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 Opmerkingen

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op 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, 15.01.2026".

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van gegevens die van die aard zouden kunnen zijn de inhoud van dit bodemattest te wijzigen.

Ondergetekende notaris herinnert eraan dat voormeld bodemattest geen waarborg biedt omtrent het al dan niet zuiver zijn van de grond en dat het niet verhindert dat de regels inzake grondverzet van toepassing blijven.

Het bodemattest wordt ter inzage van de kandidaat-kopers gesteld op biddit.be.

d) De verkoper verklaart met betrekking tot voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

e) Zich steunend op de verklaringen van de partijen en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt ondergetekende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

Reglementering inzake grondverzet

De verkoper is met betrekking tot het goed geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de kopers met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk X van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering).

De verkoper is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport (artikel 56 en 57 van voormeld reglement).

Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het goed noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank, noch een buiten werking gestelde stookolietank, aanwezig is.

Gasinstallatie

De verkoper verklaart dat het goed wordt verwarmd met gas. De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat, overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, een verwarmingsketel op gas (een centraal stooktoestel van 20kW of meer):

a) tweejaarlijks een onderhoudsbeurt moet krijgen door een erkende technicus gasvormige brandstof;

b) indien het toestel meer dan vijf jaar oud is, een vijfjaarlijkse verwarmingsaudit behoeft.

Indien uit de verwarmingsaudit dan wel uit het meest recente reinigings- en/of verbrandingsattest blijkt dat het centrale stooktoestel niet in goede en veilige staat van werking verkeert, of dat herstellingen aan het centrale stooktoestel noodzakelijk zijn, dan zullen de kopers deze kosten voor hun rekening nemen zonder enig verhaal op de verkoper. Het stooktoestel wordt met andere woorden verkocht als onroerend bestanddeel van het goed in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder enige waarborg vanwege de verkoper.

Het attest van de laatste onderhoudsbeurt (verbrandings- en reinigingsattest) dateert van 22 mei 2025, en is ter inzage van de kandidaat-kopers op www.biddit.be, en zal door de verkoper aan de kopers worden overhandigd bij het definitief worden van de toewijzing.

Elektrische installatie

Ondergetekende notaris heeft de verkoper op de hoogte gesteld van het Koninklijk Besluit van 25 juni 2008 inzake de verplichte controle van de elektrische installatie bij verkoop van een woning. Elektrische installaties die dateren van vóór 1 oktober 1981 moeten gecontroleerd worden door een erkende controle-instelling, die hiervan een controleverslag opmaakt. De kosten van het controlebezoek zijn ten laste van de verkoper.

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (AREI) of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van 17 februari 2026 werd door de Heer Michel Voeten voor "Vinçotte" v.z.w. te 1800 Vilvoorde, Jan Olieslagerslaan 35, vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI.

Dit proces-verbaal, dat op www.biddit.be ter inzage is van de kandidaat-kopers, zal door de verkoper aan de kopers worden overhandigd bij het definitief worden van de toewijzing.

De aandacht van de kandidaat-kopers wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar te rekenen van het laatste controleonderzoek terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De verkoper verklaart dat er sedert de datum van de laatste keuring geen wijziging of uitbreiding van de installatie gebeurd is, die een herkeuring van de installatie zouden vereisen.

Energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed door energiedeskundige Jyrki Leysen voor "Vestad" met erkenningscode "EP20637", gedateerd op 2 maart 2026, met vermelding van het certificaatnummer "20260302-0003799790-RES-1", met een berekend energieverbruik van 374 kWh/m² jaar en label "D".

Dit certificaat, dat op www.biddit.be ter inzage is van de kandidaat-kopers, zal door de verkoper aan de kopers worden overhandigd bij het definitief worden van de toewijzing.

Asbestinventarisatetest

De verkoper verklaart dat op het goed zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: "20260429-000059.000", uitgegeven op 29 april 2026.

De kandidaat-kopers hebben bij de tekoopstelling kennis kunnen nemen van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

"Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen 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.

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

Dit verslag, dat op www.biddit.be ter inzage is van de kandidaat-kopers, zal door de verkoper aan de koper worden overhandigd bij het definitief worden van de toewijzing.

Renovatieverplichting residentieële gebouwen en gebouweenheden

Het goed is een residentieel gebouw.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing het minimale energieprestatieniveau label "D" moet halen en een nieuw energieprestatiecertificaat moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Indien de kopers evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing zal slopen, is zij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De kandidaat-kopers worden gewezen op de mogelijke

administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Verder worden de kandidaat-kopers er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigen.

De verkoper verklaart dat er thans geen lopende termijn is voor de renovatieplicht van voormeld goed. Dit impliceert dat de renovatieplicht overgaat op de kopers vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Rookmelders

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op de verplichting om vanaf 1 januari 2020 rookmelders te hebben in elke woning.

De verkoper verklaart dat het goed uitgerust werd met rookmelders volgens de geldende regelgeving.

Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector

Conform de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector informeert de instrumenterende notaris de partijen dat er voor werken in onroerende staat, waarvoor de vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, er door de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering dient te worden afgesloten ter dekking van hun tienjarige aansprakelijkheid. De tienjarige termijn loopt over een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken en de burgerlijke aansprakelijkheid wordt beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw (met uitsluiting van een aantal gedefinieerde schades).

Ondergetekende notaris deelt mee dat het actueel nog niet mogelijk is het register bevattende de verplichte verzekeringsovereenkomsten te raadplegen.

Overeenkomstig artikel 12§1 derde lid van hoger gezegde wet, heeft ondergetekende notaris de verkoper vervolgens ondervraagd of er werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018. De verkoper verklaart hierop dat er geen dergelijke werken werden uitgevoerd.

Postinterventiedossier

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Risicozone overstromingsgebied – de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via "www.waterinfo.be/informatieplicht", gedaan op 15 januari 2026, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

2. Blijkens zelfde opzoeking, verklaart ondergetekende 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 overstromingsrapport volgende scores aanduidt voor het goed :

"Perceelscore of P-score (overstromingskans voor het perceel) : A

Gebouwscore of G-score (overstromingskans voor het gebouw) : A

Ligging in Signaalgebied : neen

*Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied :
neen*

Klasse A : geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B : kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C : kleine kans op overstromingen;

Klasse D : middelgrote kans op overstromingen.”.

Jachtterrein

Ondergetekende notaris verklaart dat uit de opzoeking op www.geopunt.be blijkt dat het goed geen deel uitmaakt van een jachtterrein.

Bosdecreet

Na voorlezing door de ondergetekende notaris van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de verkoper verklaard dat het goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Stikstofdecreet

De verkoper verklaart dat op voormeld onroerend goed geen veehouderij of mestverwerkingsinstallatie in de zin van artikel 2, 23° en 39° van het Stikstofdecreet de dato 26 januari 2024 wordt of werd geëxploiteerd.

Hypothecaire toestand

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

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 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 goed die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Dit blijkt ook uit de raadpleging van het pandregister op datum van heden, 1 juli 2026.

Bekwaamheid

De verkoper verklaart de nodige bekwaamheid te hebben om deze handeling te stellen, niet te zijn geïnvloed door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling of gerechtelijke reorganisatie.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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, elke bidder, 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 omwille van een juridische 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, 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 bidders 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

Een bidder 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 eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Vorrang 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 :

- 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).

- 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. 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 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 art. 1193 of 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 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. 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 sluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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 percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), 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 twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met

tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), 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 dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma tien procent (13,10%), 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);

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, 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 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.

Nalatigheidsinteressen

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 verkoopvoorwaarden. 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 vervalddag 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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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 verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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 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, 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.

Waarmarking en bevestiging identiteit

Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet en de Ventôsewet waarmerkt en bevestigt ondergetekende notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen/natuurlijke personen aan de hand van de identiteitskaarten, uittreksel uit het Rijksregister.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Wettelijke voorschriften

Er wordt lezing gegeven aan partijen van de artikels 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF).

Keuze van woonst

Tot uitvoering dezer kiezen de partijen woonst in hun voormelde woonplaats.

Algemeen en bijzonder lastenkohier – Volmacht

De verkoper bevestigt algemeen en bijzonder lastenkohier.

Informatie – advies

De verkoper erkent dat de notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De verkoper verklaart dat ondergetekende notaris haar volledig heeft geïnformeerd over haar rechten, verplichtingen en lasten, voortvloeiend uit de juridische akten waarin zij is tussengekomen en dat zij haar in alle onpartijdigheid advies heeft gegeven.

Waarvan proces-verbaal, opgesteld op mijn kantoor te Lille op één juli tweeduizend zesentwintig.

De verkoper erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben meer dan vijf werkdagen vóór het verlijden dezer.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf, alinea's een en twee van de Organieke Wet Notariaat.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de verkoper toegelicht.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de verkoper, met mij, notaris, deze akte getekend.