

VERKOOPSVOORWAARDEN I.K.V. ONLINE VERKOOP VIA BIDDIT

-  
Hoogboomsteenweg 4/ 14, 2950 Kapellen

Rep. nr.: 2024/6793  
Ref.: DDG/2240100  
AAPD: Antw., II  
R.O.G.: 50,00 EUR  
*Mede-ondertekening door: EC*

Te Borsbeek,

Het jaar **tweeduizend vierentwintig**.

Op **dertien september**, ga ik, Meester **Daan VAN DOOREN**, notaris met standplaats te Borsbeek, die dit ambt uitoefent in de besloten vennootschap "NOTARISSEN WEGGE, VAN DOOREN & SAENEN", met zetel te 2150 Borsbeek, Jozef Reusenslei 104, bewaarder van de minuut, over tot het **opstellen van de verkoopvoorwaarden** van de **online verkoop** op **biddit.be** van het hierna vermelde onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

De verkoper verklaart **bevoegd en bekwaam** te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, gerechtelijke reorganisatie, collectieve schuldenregeling, aanstelling (voorlopige) bewindvoerder, enzovoort.

*Deze verkoopvoorwaarden bevatten de **volgende delen**:*

- A. *De bijzondere verkoopvoorwaarden;*
- B. *De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;*
- C. *De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;*
- D. *De volmacht(en), indien opgenomen.*

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notarissen Wegge, Van Dooren & Saenen bv, met zetel te Jozef Reusenslei 104, 2150 Borsbeek (BTW BE 0716.857.417 RPR Antwerpen)

E-mailadres: [info@notabor.be](mailto:info@notabor.be)

Telefoonnummer: 03/321.89.08

Dossiernummer: 2240100

**BESCHRIJVING VAN HET GOED – OORSPRONG VAN EIGENDOM**

**Beschrijving van het goed:**

**GEMEENTE KAPELLEN- derde afdeling**

In een appartementsgebouw, Residentie "Zilverhof", gestaan en gelegen te Kapellen, Hoogboomsteenweg 4/14, volgens titel ten kadaster gekend onder sectie M, nummers 487/V, 487/T, 491/P, 487/W en 487/N, en thans ten kadaster gekend onder **sectie M, nummer 487B2 P0000**, met een oppervlakte van achttienduizend tweehonderddrieënveertig vierkante meter (18.243,00 m<sup>2</sup>):

- De **autostaanplaats nummer 7** gelegen in het **ondergrondse garagecomplex**, omvattende:

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaatsruimte;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - 1) twee/zevenhonderdenvierde in de gemene delen I;
  - 2) één/tweeënvijftigste in de gemene delen III.

Individuele perceelsidentificatie: **487B2 P0008 (S7)**

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): vierenzeventig euro (74,00 EUR).

#### Statuten

Zoals voormeld onroerend goed nader beschreven staat in de statuten (basisakte, reglement van mede-eigendom) van het gebouw, verleden voor notaris Richard Celis te Antwerpen, minuuthouder, en notaris Robert Van Walleghem te Antwerpen, op 13 juni 1975, behoorlijk overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor, gewijzigd bij akte verleden voor notaris Xavier De Bounge te Kalmthout op 28 november 2018, overgeschreven op het tweede kantoor rechtszekerheid te Antwerpen op 4 december 2018, onder formaliteitsnummer 58-T-04/12/2018-24079.

#### Oorsprong van eigendom:

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

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

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

#### INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **vijfduizend euro (5.000,00 EUR)**. Er wordt **geen instelpremie** toegestaan.

#### MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt **vijfhonderd euro (500,00 EUR)**. Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

#### Geen opschortende voorwaarde voor het bekomen van een lening

De mogelijkheid van de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering wordt uitdrukkelijk voor deze openbare verkoop **uitgesloten**.

#### AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 14 oktober 2024 om 15.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 22 oktober 2024 om 15.00 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 PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 28 oktober 2024 om 17.00 uur**.

#### BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag van 10 tot 12 uur**, en dit **vanaf zaterdag 28 september 2024 tot en met zaterdag 19 oktober 2024**.

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

#### BIJKOMENDE BEPALING AANGAANDE DE KOSTEN

In aanvulling op de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing op alle online verkopen onder deel B wordt er bepaald dat indien de verkoopprijs lager of gelijk aan

dertigduizend euro (€ 30.000,00) is een **kostenpercentage** van **zesentwintig procent (26%)** geldt.

#### EIGENDOMSOVERDRACHT

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

#### GENOT – GEBRUIK

Het goed is **vrij van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting.**

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

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

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

#### VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

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

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

De verkoper verklaart met betrekking tot voormeld onroerend goed, na door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de desbetreffende wetgeving en regelgeving, hetgeen hij bevestigt, dat dit **niet het voorwerp** uitmaakt van een **conventioneel of wettelijk/decretaal voorkeurrecht**, noch met een **voorkeurrecht** tot aankoop of **recht van wederinkoop** bezwaard is, noch conventioneel, noch krachtens de wet.

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed ook met **geen vervreemdingsverbod** is bezwaard.

#### STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

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

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

De koper zal op zijn kosten zijn eigen zaak moeten maken van het verwijderen van de goederen en rommel die zich nog in het eigendom zouden bevinden.

#### GRENZEN – OPPERVLAKTE

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

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

#### GEMEENHEDEN

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

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

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 koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart **geen erfdienstbaarheden** te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, **behoudens** eventuele erfdienstbaarheden vermeld in voormelde **statuutakte(n) en/of wijzigende statuutakte(n)**.

De **koper** wordt **in de plaats gesteld** in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende 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 **verkoper** zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de **schade** die **door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond** veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

#### VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

Sinds 1 juli 2018 werd er voor voormeld onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1782 en 2270 van het (oud) Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg is de **verplichte overhandiging** door de verkoper van een **verzekeringsattest** afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs van de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, **niet van toepassing**.

#### MEDE-EIGENDOM

##### Statuten

De statuten met betrekking tot het goed werden verleden voor notaris verleden voor notaris Richard Celis te Antwerpen, minuuthouder, en notaris Robert Van Wallegghem te Antwerpen, op 13 juni 1975, behoorlijk overgeschreven op het bevoegde

hypotheekkantoor, gewijzigd bij akte verleden voor notaris Xavier De Boungne te Kalmthout op 28 november 2018, overgeschreven op het tweede kantoor rechtszekerheid te Antwerpen op 4 december 2018, onder formaliteitsnummer 58-T-04/12/2018-24079.

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de **statuten van mede-eigendom**, bevattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom, waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn **tegenwerpeijk aan de koper**. De koper verklaart hier kennis van te hebben genomen of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpeijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, §2, eerste lid, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De liefhebbers zullen door ondergetekende notaris in het bezit gesteld worden van een **kopie van de statuten en het reglement van interne orde**, die voor één of meerdere partijen verbintenissen inhouden. Beide akten vormen **één geheel** en zullen samen uitvoerbaar zijn.

#### Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De verkoper verklaart dat voor het gebouw waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt, **syndicus** is: Janssen & Janssen Beheer te 2930 Brasschaat, Bredabaan 374 WB1.

De instrumenterende notaris heeft de syndicus bij aangetekend schrijven d.d. 12 april 2024, verzocht de **inlichtingen en documenten** bedoeld in **artikel 3.94, §1 en §2** van het Burgerlijk Wetboek te bezorgen.

De syndicus heeft deze brief beantwoord op 13 mei 2024.

Deze inlichtingen kunnen opgevraagd worden bij notariskantoor Wegge, Van Dooren & Saenen te Borsbeek en zullen op eerste verzoek worden overgemaakt aan de liefhebbers.

De partijen erkennen een kopie te hebben ontvangen van dit schrijven en stellen de instrumenterende notaris vrij de inhoud ervan over te nemen in onderhavige akte.

#### Gemeenschappelijke lasten/kapitaalbreng

##### Gewone gemeenschappelijke lasten

De koper draagt bij in de gewone gemeenschappelijke lasten **vanaf de dag** waarop hij **gebruik** kan maken van de gemeenschappelijke delen.

De verkoper is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de **afrekening** wordt door de **syndicus** opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de verkoper en opgevraagd bij de koper.

##### Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de **koper** het bedrag van **volgende schulden**, zoals vermeld in artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek:

*1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;*

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

#### Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het onroerend goed **aan de vereniging van mede-eigenaars** blijft toebehoren.

#### Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom ontstaan ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, **behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars**, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

#### Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, §§1 tot en met 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn **ten laste van de verkoper**.

#### Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het **voorrecht** bedoeld in **artikel 27, 7° van de Hypotheekwet** te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de ondertekende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

#### ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

##### A. Stedenbouwkundige voorschriften

##### 1. Stedenbouwkundige bepalingen

###### 1.1 Algemene bepalingen

a) De instrumenterende notaris heeft partijen erop gewezen dat **geen bouwwerk**, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht **zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen**.

b) De koper zal zich moeten **schikken naar alle reglementen, wetten en besluiten van de bevoegde overheden** aangaande onder meer gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

c) De **instrumenterende notaris** wijst partijen erop dat hij de administratiefrechtelijke en stedenbouwkundige toestand van voormeld onroerend goed enkel kan nagaan aan de hand van de informatie ontvangen van de gemeentelijke/stedelijke overheden, het hypotheekkantoor en de verkoper. Hij **kan de feitelijke toestand niet toetsen** aan de **vergunde toestand**.

Hij wijst de koper dan ook op het belang om zelf zo nodig onderzoek te doen naar de overeenstemming van voormeld onroerend goed met de vergunningen afgeleverd door de bevoegde overheden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Verder informeert de notaris de koper:

- dat bij gebrek 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.**

- dat er **regels** bestaan over het **verval van vergunningen** en het **vermoeden van vergunning**. Zo worden constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de eerste inwerkingtreding van het Gewestplan geacht vergund te zijn, doch overeenkomstig de voorwaarden van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### 1.2 Verklaringen van de verkoper inzake omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen/bouwovertredingen/planbatenheffing

De verkoper verklaart:

a) voor de door hem opgerichte constructies **alle nodige omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** bekomen te hebben, conform deze vergunningen te hebben gebouwd en de koper hiervoor te vrijwaren. De verkoper verbindt er zich toe deze vergunningen en de plannen, indien hij deze nog in zijn bezit heeft, aan de koper zo spoedig mogelijk te overhandigen.

b) dat er bij zijn weten **geen stedenbouwkundige overtredingen** inzake voormeld onroerend goed zijn vastgesteld.

c) dat er **geen planbatenheffing** verschuldigd is in de zin van artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### 1.3 Stedenbouwkundige inlichtingen

##### a) Stedenbouwkundig uittreksel - Informatieverstrekking

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening legt de verkoper een **stedenbouwkundig uittreksel** met betrekking tot voormeld onroerend goed, dat werd uitgereikt door de gemeente Kapellen op **12 april 2024**, hetzij minder dan één jaar geleden, voor.

Een kopie hiervan kan door de liefhebbers op digitale wijze bij de ondergetekende notaris bekomen worden.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed **volgende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** is uitgereikt:

- beslissing de dato 29 januari 2024 betreffende het regulariseren van het samenvoegen van twee appartementen tot één;
- beslissing de dato 16 maart 2020 betreffende het vellen van een boom;
- beslissing de dato 23 mei 2016 betreffende rooien van 1 boom;
- beslissing de dato 16 juni 2014 betreffende rooien van 2 bomen en grondig snoeien van 1 boom;
- beslissing de dato 17 december 2012 betreffende grondig snoeien van 8 bomen en rooien van 2 bomen;
- beslissing de dato 19 april 2010 betreffende rooien van een boom (esdoorn);
- beslissing de dato 3 maart 2008 betreffende rooien van 3 bomen;
- beslissing de dato 21 januari 2008 betreffende rooien van 1 boom;

- beslissing de dato 16 augustus 2005 betreffende rooien van 1 boom;
- beslissing de dato 28 april 2003 betreffende rooien van 4 bomen;
- beslissing de dato 30 oktober 2000 betreffende rooien van 16 bomen;
- beslissing de dato 2 september 1974 betreffende bouwen van een appartementsblok;
- beslissing de dato 12 maart 1962 betreffende verbouwingswerken kasteel.

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

3° dat uit het hypothecair getuigschrift alsook uit de nagemelde stedenbouwkundige inlichtingen **niet** blijkt dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een **rechterlijke of bestuurlijke maatregel**) alsook niet blijkt dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat het onroerend goed **niet** is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een **zone met voorkooprecht** conform artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dan wel op voorschreven goed geen voorkooprecht van toepassing is in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is.

6° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit** of een **projectbesluit** conform het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

#### b) Aanvullende stedenbouwkundige inlichtingen

In aansluiting op voormeld stedenbouwkundig uittreksel heeft de gemeente Kapellen in een **aanvullend schrijven** van zelfde datum bijkomende **stedenbouwkundige informatie** meegedeeld. De uiteindelijke koper zal in het bezit worden gesteld van een kopie van dit schrijven opdat hij hier kennis van kan nemen. Een kopie kan door de liefhebbers reeds op digitale wijze bij de ondergetekende notaris bekomen worden.

#### 1.4 Verwijzing naar art. 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris verwijst partijen uitdrukkelijk naar **artikel 4.2.1** van voornoemde codex dat de **werken** vermeldt waarvoor een **omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

### **2. Onteigening**

De verkoper verklaart dat er hem voor voormeld onroerend goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen kennis heeft van een geplande onteigening.

### **3. Rooilijn**

De verkoper verklaart **geen** weet te hebben van enig rooilijnplan of het voornemen om zo een plan op te leggen

### **4. Leegstand - verwaarlozing – ongeschikt - onbewoonbaar**

#### 4.1 Verklaring verkoper

De verkoper verklaart:

a) dat het goed **niet** voorkomt:

- in het leegstandsregister van gebouwen en woningen, noch in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, noch in het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, of dat hier een voornemen toe bestaat;



b) dat er hem **geen** betekening werd gedaan door de burgemeester betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen zoals bedoeld in artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet.

#### 5.2 Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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.

#### **B. Milieu - Bodemtoestand**

De ondergetekende notaris wijst partijen op de bepalingen van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna 'Bodemdecreet'). In het bijzonder wordt **gewezen op de bepalingen betreffende de saneringsplicht** van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin vervatte **aansprakelijkheidsregeling**, alsook op de **procedure** die moet worden gevolgd alvorens kan worden overgegaan tot de **overdracht** van een **risicoground** en op de **gevolgen** van de **niet-naleving van deze procedure**.

b) De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte evenwel **geen inrichting** gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen **die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken**, zoals bedoeld in artikel 2, 14° en 6 van het Bodemdecreet. Hij verklaart ook **geen kennis** te hebben van om het even welke **bodemverontreiniging** in de zin van het Bodemdecreet.

c) De verkoper legt het **bodemattest** voor dat betrekking heeft op voormeld onroerend goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 22 april 2022.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

#### *"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*Extra informatie:*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op*

*<https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

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

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

#### *2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

#### *2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.*

*Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### *3 OPMERKINGEN*

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

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

d) Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de **koper de risico's** van eventuele bodemverontreiniging, de schade en de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart hij dat de verkoper tot geen vrijwaring dienaangaande zal zijn gehouden.

e) Uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Kapellen, blijkt eveneens dat voor voormeld onroerend goed **geen vergunningen** werden aangetroffen **voor inrichtingen** die voorkomen in de lijst van inrichtingen die **bodemverontreiniging** kunnen veroorzaken.

#### C. Stookolietank

De verkoper verklaart dat in voormeld onroerend goed **noch** een ondergrondse **noch** een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#### D. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er **geen** werken worden of werden uitgevoerd door één of meer aannemers na 1 mei 2001 waardoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### E. Risicozone overstromingsgebied – de waterparagraaf

a) Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 12 april 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstromingen**.

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

- **wel** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied (*dit zijn gronden in een harde bestemming, die door een vergroot overstromingsrisico ongeschikt zijn voor bebouwing*).

De **grond** heeft P(erceel)-score:

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

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

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

c) De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

d) De verkoper verklaart bovendien, zoals bevestigd door de instrumenterende notaris na raadpleging van de kaart “grondwaterwingebieden en beschermingszones” op [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be), dat voormeld onroerend goed **niet** gelegen is in een dergelijk **grondwaterwingebied of beschermingszone**.

#### H. Onroerend erfgoed

Uit de verklaring van de verkoper alsook een opzoeking op het geoportaal van het agentschap Onroerend Erfgoed, blijkt dat:

a) het goed **niet** werd opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van de archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van landschappelijk erfgoed, **behoudens** hetgeen nagemeld.

- **Vastgesteld Erfgoed: Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed: Poortgebouw van Zilverhof**

\* URI-link: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/108012>

\* Besluit: Vaststellingsbesluit de dato 29 maart 2019.

*De instrumenterende notaris wijst de koper op de mogelijke gevolgen hiervan en verwijst inzonderheid naar hoofdstuk 4 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed.*

b) het goed **niet** beschermd is.

De verkoper verklaart dienaangaande geen enkele betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

#### I. Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **bos** is als bedoeld in het Bosdecreet, doch niet is opgenomen in een bosbeheersplan.

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

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 goedgekeurd beheersplan.

- Een beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare (5 ha) en voor alle domeinbossen. Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besl.VI.Reg. van zestien februari tweeduizend en één). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De koper neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, met name de door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

#### J. KLIM

Uit een opzoeking op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort "KLIM"), blijkt dat voormeld onroerend goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden dienaangaande aanwezig zijn.

#### K. Asbestinventarisattest

De verkoper verklaart dat zich op het goed niet meer dan 20m<sup>2</sup> aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest is daarom **niet vereist**.

#### HYPOTHECAIRE TOESTAND

De goederen worden verkocht voor **vrij, zuiver en niet belast** met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

#### PANDWET

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

-er zich in of op voormeld onroerend 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 voormeld onroerend goed, die belast zijn met een **pandrecht** of die het voorwerp uitmaken van een **eigendomsvoorbehoud** (zoals bv. keuken, zonnepanelen en dergelijke meer).

#### OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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

#### **ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de **abonnements 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 verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

#### **BELASTINGEN**

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 verkoper voor het lopende jaar.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **TOEPASSINGSGBIED**

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. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

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 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.

#### 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 **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 **bieder** heeft dan de **keuze om**:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **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**.

#### 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.

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 **gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (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 vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

#### **KOSTEN (BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST EN WAALS 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 gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een **wettelijke bepaling** aanleiding geeft tot **vrijstelling van registratierechten**, een **lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes** (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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 bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch **uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode**, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of 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:** 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 – Herverveiling 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 abbatement, 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 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 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](http://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.

#### VERWIJZING NAAR VROEGERE NOTARIËLE AKTEN

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, dan vormt/vormen deze vroegere akte(n) **één geheel** met deze akte, om, in overeenstemming met artikel 19, alinea 3, van de Organieke Wet Notariaat, samen als authentieke akte te gelden en **samen uitvoerbaar** te zijn.

Het betreft inzonderheid de hiervoor reeds vermelde akte(n) de dato 13 juni 1975 en 4 december 2018.

#### BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

#### RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (50,00 EUR), betaald op aangifte door ondergetekende notaris. Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 5 juni 2024.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te 2150 Borsbeek, Jozef Reusenslei 104, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.