

**TEN VERZOEKE VAN**

\*

Gaan Wij, Meester **PHILIPPE VERLINDEN**, Notaris te Sint-Niklaas, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed.

**TEGEN**

\*

Hierna genoemd “*de eigenaar*”

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten volgende delen:

- De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing op alle online verkopen;
- De definities waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- De volmachten.

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND  
GOED**

**GEMEENTE TEMSE - eerste afdeling**

Een eigendom, *thans in casco staat en nog verder af te werken*, op en met grond en verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen aan de **Schoolstraat 88**, volgens titel en thans ten kadaster bekend **sectie B, nummer 0983D4P0000**, met een oppervlakte van 100,00 vierkante meter.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: € 731,00.

Datum kadastraal uittreksel: 7 september 2023.

Hierna genoemd “*het (onroerend) goed*”

**Toelichting**

*Enkel het onroerend goed wordt verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.*

*De **bouwmaterialen** die zich op het ogenblik van de in genot treding op deze werf bevinden, zijn begrepen in deze verkoop.*

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

### Oorsprong van eigendom

\*

## **II. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN**

### Bijzondere kosten

De volgende bijzondere kosten zullen naast de in de algemene voorwaarden en lasten bepaalde forfaitaire kosten eveneens ten laste zijn van de definitieve toewijzing, die ze samen met de bedoelde forfaitaire kosten zal dienen te betalen; bij laattijdige betaling zullen dezelfde sancties van toepassing zijn als wat hierna bepaald wordt ingeval van laattijdige betaling van de forfaitaire kosten en koopprijs.

De bijzondere kosten zijn de volgende:

- de kosten, rechten en erelonen van het notarieel getuigschrift, voorzien in artikel 1653 Gerechtelijk Wetboek, en van de akte rangregeling, bedragende twee ten honderd op de koopprijs en de hierboven vermelde forfaitaire kosten;
- de gerechtskosten bedragende zevenhonderddrieënveertig euro vijfenzeventig cent (€ 743,75).

### Instelprijs

De instelprijs voor de online verkoop bedraagt **vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00)**.

### Minimumbod

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

### Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **8 januari 2024 om 11 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **16 januari 2024 om 11 uur** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris te 9100 Sint-Niklaas, Casinostraat 10, op **25 januari 2024 om 17 uur**.

Zoals hierna bepaald in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden, dient dit proces-verbaal van toewijzing ondertekend te worden uiterlijk tien werkdagen na het ogenblik waarop de biedingen werden afgesloten.

#### Bezoeken

Het onroerend goed zal door de kandidaat-kopers bezocht kunnen worden:

- **Woensdag van 14u. - 16u., zijnde 20/12/2023, 27/12/2023, 03/01/2024 en 10/01/2024.**

- **Zaterdag van 10u.-12u., zijnde 23/12/2023, 30/12/2023, 06/01/2024 en 13/01/2024.**

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

#### Eigendomsoverdracht

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

#### Gebruikstoestand

Het goed is vrij van gebruik en zal ter beschikking worden gesteld van de definitieve toewijzing op het ogenblik van de volledige betaling van koopsom, intresten, kosten en alle andere bijkomende lasten.

De toewijzing zal vanaf het definitief worden van de toewijzing alle kosten en lasten met betrekking tot het onroerend goed dragen, waaronder het aandeel in de onroerende voorheffing van het lopende aanslagjaar dat zal afgerekend worden naar aanleiding van de betaling van de koopsom.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contact of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

#### 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.

#### 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 beroepseigenaar, noch voor een eigenaar te kwader trouw.

#### Grenzen – oppervlakte – gemeenheden

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de eigenaar 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.

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 eigenaar 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.

Voor zover bekend zijn er geen erfdienstbaarheden.

#### Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en leidingen Informatie Meldpunt (KLIM), is het eigendom, voorwerp van deze overeenkomst, niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse of ondergrondse hoogspanningslijnen.

#### Schade aan grond of ondergrond

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

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

#### Vordering tot vrijwaring

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

#### Administratieve bepalingen

##### a) Stedenbouwkundige toestand

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat het Vlaams decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet houdende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, zoals gewijzigd bij het decreet van zesentwintig april tweeduizend van toepassing is op huidige verkoping thans gecoördineerd tot de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, van toepassing is op huidige verkoping.

De gemeente Temse waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.5. en 5.2.6. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing zijn.

Ondergetekende notaris minuuthouder bevestigt:

1) Dat voor het onbebouwde gedeelte van het onroerend goed noch een bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning onder het oude stelsel werd afgeleverd, noch een

omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen die door de gemeente Temse werden afgeleverd, blijkt verder dat de eigenaar geen werken, handelingen en wijzigingen heeft uitgevoerd, verricht of tot stand gebracht die in strijd zijn met de bestemming en de voorschriften van de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundige vergunning onder het oud stelsel, behoudens:

- Stedenbouwkundige vergunning Beschrijving: verbouwen voorgevels

Referentie: 46025\_1983\_248

Gemeentelijk dossiernummer: 46025/9408/B/1983/226

Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 29/11/1983

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

- Omgevingsvergunning Beschrijving: totaalrenovatie van het voormalige café 'Stadion' en bovenliggende bedrijfspand met functionele splitsing tussen handelspand en woning

Omv nummer: OMV\_2019089054

Project type: OMV2019\_AANVRAAG

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Datum beslissing: 10/12/2019

Type: Vergund

Instantie: College burgemeester schepenen

- Omgevingsvergunning Beschrijving: aanleg gescheiden stelsel as Schoolstraat-Pastoor Boelstraat- Kouterstraat

Omv nummer: OMV\_2022141245

Project type: OMV2019\_AANVRAAG

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 28/08/2023

Type: Gedeeltelijk voorwaardelijk vergund

Instantie: College burgemeester schepenen

De kopende partij zal er zelf zijn zaak van maken om bij de gemeentelijke administratie en bij de stedenbouwkundige administratie, alsook bij elke andere betrokken overheid, te onderzoeken of het goed de bestemming kan krijgen die hij eraan wenst te geven.

De kopende partij ontslaat de eigenaar van enige verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de kopende partij aan het goed wil geven; hij zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de eigenaar.

De aandacht van partijen wordt gevestigd op artikel 4.2.14 Vlaamse Codex dat bepaalt: “§1 Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor 22 april 1962, worden voor de toepassing van dit decreet te allen tijde geacht te zijn vergund.

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

Ondergetekende notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het verkochte goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het verkochte goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De eigenaar biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten

2) Dat de gemeente Temse beschikt over een plannen- en vergunningenregister, het stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 11 oktober 2023.

De kopende partij verklaart dat hij het stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor de ondertekening van deze overeenkomst werd afgeleverd.

3) Dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

4) Dat voor voormeld onroerend goed geen planbatenheffing is verschuldigd.

5) Dat er geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

6) Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed is woongebied volgens het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren.

7) Dat voormeld onroerend goed noch het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening noch er een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

8) Dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet

betreffende complexe projecten de dato vijftwintig april tweeduizend veertien.

9) Dat het perceel geen deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling.

10) Dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 § Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het onroerend goed waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

#### b) Stedenbouwkundige inlichtingen

##### **Overheidsplannen**

Gewestplan

Referentie: GWP\_02000\_222\_00013\_00001

Beschrijving: origineel gewestplan St.Niklaas - Lokeren

Bestemmingen: woongebieden

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 07/11/1978

##### **Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan**

Referentie: RUP\_40000\_213\_00004\_00001

Beschrijving: Afbakening kleinstedelijk gebied Temse

Bestemmingen: Grenslijn kleinstedelijk gebied Temse

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 18/09/2008

##### **Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer

Referentie: BVO\_02000\_231\_00001\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 29/04/1997

Verordening type: Bouw verordening

##### **Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven



Referentie: SVO\_02000\_233\_00002\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 08/07/2005

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

**Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Referentie: SVO\_02000\_233\_00003\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 05/06/2009

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

**Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

Referentie: SVO\_02000\_233\_00004\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 05/07/2013

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

**Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband

Referentie: SVO\_02000\_233\_00005\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 09/06/2017

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

**Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater

(treedt in werking op 2 oktober 2023)

Referentie: SVO\_02000\_233\_00006\_00001

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 10/02/2023

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

**Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor

publiciteitsinrichtingen

Referentie: SVO\_02000\_233\_00007\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 12/05/2023

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

### **Provinciale verordening**

Beschrijving: Provinciale stedenbouwkundige verordening  
Weekendverblijven en

openluchtrecreatieve terreinen

Referentie: SVO\_40000\_233\_00002\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 13/07/2015

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

### **Gemeentelijke verordening**

Beschrijving: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening  
inzake de plaatsing

van schotelantennes

Referentie: SVO\_46025\_233\_00001\_00002

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 27/10/2011

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

### **Gemeentelijke verordening**

Beschrijving: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening  
bescheiden wonen

Referentie: SVO\_46025\_233\_00002\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 29/03/2012

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

### **Gemeentelijke verordening**

Beschrijving: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening  
parkeren

Referentie: SVO\_46025\_233\_00008\_00001

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 20/12/2021

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

### **Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**

- Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 2

Straat naam: Schoolstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

- Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Straat naam: Houtkaai

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

### **Vergunningen**

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: verbouwen voorgevels

Referentie: 46025\_1983\_248

Gemeentelijk dossiernummer: 46025/9408/B/1983/226  
Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning  
Beslissing eerste aanleg: Vergund  
Datum beslissing: 29/11/1983  
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester  
schepenen  
Verval:  
Status: Niet onderzocht  
**Omgevingsvergunning**  
- Beschrijving: totaalrenovatie van het voormalige café 'Stadion'  
en bovenliggende bedrijfswoning met functionele splitsing tussen  
handelspand en woning  
Omv nummer: OMV\_2019089054  
Project type: OMV2019\_AANVRAAG  
Lopende procedure: Geen lopende procedure  
Beslissingen:  
Datum beslissing: 10/12/2019  
Type: Vergund  
Instantie: College burgemeester schepenen  
Vergunningsplichtig: Ja  
Types: RENOVATIE CAFE MET BEDRIJFSWONING EN  
SPLITSING TUSSEN CAFE EN WONING  
Omschrijving: Schoolstraat 88, Temse  
- Beschrijving: aanleg gescheiden stelsel as Schoolstraat-Pastoor  
Boelstraat- Kouterstraat  
Omv nummer: OMV\_2022141245  
Project type: OMV2019\_AANVRAAG  
Lopende procedure: Geen lopende procedure  
Beslissingen:  
Datum beslissing: 28/08/2023  
Type: Gedeeltelijk voorwaardelijk vergund  
Instantie: College burgemeester schepenen  
Stedenbouwkundige handelingen:  
Vergunningsplichtig: Ja  
Types:  
• Een grond gebruiken, aanleggen of inrichten  
• Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een  
bos  
• Verbouwen / Wijzigen Infrastructuur  
Omschrijving: TEM3033-23607  
Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:  
Risicoklasse: Klasse 2  
Onderwerp: 46025B0972/02F002  
Inrichtingsnummer: 20230202-0026  
Risicoklasse: Klasse 3  
Onderwerp: 46025B0898/00C000  
Inrichtingsnummer: 20230623-0013  
Milieu

## Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

Overstromingsgevoeligheid

Beheerders: De Vlaamse Waterweg nv - Regio Centraal

Perceel score:

Globale score: A

Pluviaal: A

Fluviaal: A

Kust: A

Gebouw score:

Globale score: A

Pluviaal: A

Fluviaal: A

Kust: A

Gebouwen:

Id: 10833612

Score:

Globale score: A

Pluviaal: A

Fluviaal: A

Kust: A

Id: 10786951

Score:

Globale score: A

Pluviaal: A

Fluviaal: A

Kust: A

c) Overstromingsgebieden

1. Blijkens opzoeking gedaan op 7 september 2023 via de website [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 Wet betreffende de verzekeringen, dat het bij deze verkochte goed, voor zover hij kan nagaan, niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Integraal waterbeleid

2. Uit een raadpleging van de overstromingsplannen van de Vlaamse overheid (via de website [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)) blijkt dat het hierbij verkochte goed:

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

De perceelscore luidt: A

De gebouwscore luidt: A

*A: geen overstroming gemodelleerd**B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050**C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat*

*D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat*

d) Onteigening – monumenten en landschappen

Volgens de ingewonnen inlichtingen werd er geen onteigeningsbesluit betekend en is voorschreven onroerend goed niet het voorwerp van een onteigeningsplan.

Volgens de ingewonnen inlichtingen is het hierboven omschreven goed:

- niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris genoemd in artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde land-schapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed), noch dat zij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen;
- geen beschermd goed overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site) is, noch dat haar een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat zij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

e) Vlaamse Codex Wonen van 2021 – Inventarissen – Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

De sociale woonorganisatie met uitzondering van de huurdersbond, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over een recht van voorkoop op de woningen waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 of artikel 5.85 §1, lid 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Onverminderd het voorgaande, krijgen de coöperatieve vennootschap “Vlaams Woningfonds”, het Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op, overeenkomstig artikel 5.76 §1 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van

verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, of in de inventaris;

2° de woning, bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied.

Zelfde instellingen beschikken, overeenkomstig 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen over een recht van wederinkoop of vergoeding gedurende twintig jaar, met betrekking tot de sociale huur- en koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.

Volgens de ingewonnen inlichtingen is voorschreven onroerend goed hier niet door getroffen.

#### Register herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

#### f) Bodemgesteldheid

Ondergetekende instrumenterende notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van eigenaars.

1. Uit de ingewonnen inlichtingen is gebleken dat in het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikels 2 en 6 van het Bodemdecreet.

Uit de ingewonnen inlichtingen blijkt niet dat de eigenaars vanwege de OVAM, een registratie-attest zouden hebben ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

De kopende partij zal de risico's van eventuele bodemverontreiniging, eventuele gebruiks- of bestemmingsbeperkingen en/of voorzorgsmaatregelen op zich nemen, alsmede de eventuele schade, zowel als de kosten van bodemsaneringswerken, die daaruit zouden kunnen voortvloeien, en de eigenaar zal hiervoor tegenover de koper tot geen vrijwaring gehouden zijn.

2. Overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet wordt de letterlijke inhoud van het bodemattest de dato 20 oktober 2023, weergegeven als volgt.

Dit bodemattest bepaalt letterlijk:

*“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**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 250m<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 <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

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

Ondergetekende instrumenterende notaris deelt mee dat een blanco-atteest niet de bevestiging impliceert dat de grond niet vervuild is en houdt dus geen garantie in dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn.

Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Gelieve u hierover dan ook te informeren. Meer informatie vindt u op [www.grondverzet.ovam.be](http://www.grondverzet.ovam.be).

3. Volgens de ingewonnen inlichtingen is er geen weet van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper 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.

g) Particuliere stookolietank

Volgens de ingewonnen inlichtingen is er in het onroerend goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

h) Elektrische keuring

Er wordt geen controleonderzoek in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties uitgevoerd omdat de toewijzing de elektrische installatie volledig gaat installeren. De toewijzing erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in

gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

i) Energieprestatiecertificaat

De eigenaar verklaart dat het energie prestatiecertificaat van de bij deze verkochte eigendom dateert van 6 februari 2023.

De energiedeskundige is Dirk Celis met erkenningscode EP12715.

Het certificaatnummer van het energieprestatiecertificaat is 20230206-0002802104-KNR-1, met energielabel 'F'.

Ter plaatse in de Schoolstraat 88 is gebleken dat er momenteel in het pand geen sprake meer is van een opsplitsing in twee delen; het ganse gebouw is één grote ruimte geworden. Een EPC opstellen van de residentiële eenheid was dus niet mogelijk.

Het EPB-verslag voorcalculatie opgemaakt door EPB-verslaggever Joren Brouillard van de besloten vennootschap "EVEKA" is ter inzage van de toewijzeling op het kantoor van de ondergetekende notaris.

Het plaatsbezoek ter controle en de indiening van de EPB aangifte zelf dient nog te gebeuren.

De wetgeving ter zake voorziet bij een verkoop van een woning waarvoor de EPB-aangifte nog dient te gebeuren in de opmaak van een tussentijds EPB-verslag. Bij de koopakte wordt een tussentijds verslag gevoegd dat opgemaakt is door de EPB-verslaggever die door de promotor-bouwheer is aangesteld. Dit verslag wordt ondertekend door de verslaggever, de promotor-bouwheer en de koper. In het tussentijds verslag worden alle maatregelen opgenomen die uitgevoerd werden of die uitgevoerd moeten worden om aan de EPB-eisen te voldoen en wordt vermeld wie voor de uitvoering van de verschillende maatregelen zal instaan. Na de casco verkoop wordt de aangifteplicht overgedragen van de promotor-bouwheer aan de koper van de betreffende Unit. Dit houdt in dat volgens de Vlaamse Energieprestatieregelgeving de koper instaat voor de EPB-aangifte na voltooiing der werken (binnen een termijn van 12 maanden na ingebruikname) en hierbij beroep doet op een EPB-verslaggever. De koper dient de in dit "tussentijds verslag" vooropgestelde eisen te respecteren en uit te voeren om in regel te zijn met de Energieprestatieregelgeving. Bij het niet naleven van deze eisen worden door het Vlaams Energieagentschap boetes uitgeschreven aan de aangifteplichtige.

Omwille van het onvermogen van de eigenaar is er in casu geen tussentijds EPB-verslag opgemaakt.

De kopende partij wordt er door de ondergetekende notaris op gewezen dat de EPB aangifte dient te gebeuren binnen de 12 maanden vanaf de ingebruikname van de eigendom.



De kopende partij verbindt zich ertoe het onroerend goed verder af te werken en in regel te stellen, conform het reeds opgemaakte EPB-verslag door EPB-verslaggever Joren Brouillard van de besloten vennootschap "EVEKA" en tijdig de EPB-aangifte in te dienen. Dienvolgens wordt de aangifteplicht in hoofde van de eigenaar overgenomen door de koper – toewijzing en zal de koper-toewijzing als enige door het Vlaams Energieagentschap kunnen worden aangesproken voor het niet in regel zijn met de Energieprestatieregelgeving met betrekking tot voorschreven onroerend goed, dit ter volledige ontlasting van de eigenaar.

ibis) Renovatieverplichting

Ondergetekende Notaris wijst de kopende partij er op dat binnen de vijf (5) jaar na de datum van deze akte voorschreven onroerend goed, voor zover het een niet-residentieel gebouw is zoals bedoeld in het decreet van 30 oktober 2020 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009, dient te voldoen aan de volgende minimale energieprestatieniveaus:

- dakisolatie: als voor de dakisolatie de minimale R-waarde van  $0,75 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van  $0,24 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  geplaatst.
- Vervanging enkel glas: aanwezig enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde  $1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ .
- Vervanging oude verwarmingstoestellen: aanwezige centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van de akte, orden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming voldoet aan de minimale installatie-eisen voor renovatie. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.
- Vervanging oude koelinstallaties: koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op datum van het verlijden van de akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Vanaf 1 januari 2023 moet naast het minimale maatregelenpakket de gebouweenheid binnen de 5 jaar na verkoop (en andere overdrachten(open definitie)), erfpacht en opstalrecht, een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% (of label C) behalen.

De kopende partij is op de hoogte dat hij binnen de vijf jaar na heden een nieuw EPC dient op te maken teneinde aan te tonen dat hij aan de renovatieverplichting voldaan heeft.

Voor zover het goed een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid betreft, wordt de koper erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Verder wordt de kopende partij erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

#### j) Asbestinventarisattest

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

De eigenaar beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20230122-000254.000, gedateerd op 22 januari 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “niet-asbestveilig”.

De eigenaar 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 asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de eigenaar aan de koper overhandigd.

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

#### k) Postinterventiedossier

Ondergetekende Notaris wijst op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één, in werking getreden op één mei tweeduizend en één, aangaande de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen waar

aannemingswerkzaamheden in de ruimste zin van het woord worden uitgevoerd.

Overeenkomstig artikel 48 van dit Koninklijk Besluit dient de eigenaar het postinterventiedossier over te dragen aan de nieuwe eigenaar, teneinde hem toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken uit te oefenen.

Het postinterventiedossier dient overeenkomstig artikel 36 van het vermeld besluit minstens de volgende documenten te bevatten:

- de architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk;
- de informatie voor de uitvoerders van te voorziene latere werkzaamheden, inzonderheid de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructie-elementen;
- de relevante verantwoording van de keuzen in verband met onder andere de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

Het veiligheids- en gezondheidsplan KB Tijdelijke of Mobile Bouwplaatsen werd opgemaakt door de besloten vennootschap "EVEKA" en is ter inzage van de toewijzing op het kantoor van de ondergetekende notaris.

Het postinterventiedossier is niet ter beschikking aangezien de werf niet afgewerkt is. Evenwel zal door de eigenaar aan de toewijzing een beperkt technisch dossier worden overgemaakt.

#### 1) Hypothecaire toestand

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

Uit een hypothecair getuigschrift afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 2 op 27 september 2023 blijkt dat het onroerend goed belast is met de volgende nadelige in- en overschrijvingen:

\*

#### OVERWIJZING VAN DE PRIJS

De verkoop van alle rechten in het hiervoor beschreven onroerend goed toebehorende aan de eigenaar heeft als gevolg, overeenkomstig artikel 1326 van het Gerechtelijk wetboek, de overwijzing van de prijs van rechtswege aan de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers.

m) 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.

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

n) Abonnementen water, gas en elektriciteit

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

o) 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 eigenaar voor het lopende jaar.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

### ***Toetreding***

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De eigenaar, 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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

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

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

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

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of henormen 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 voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

### ***Gevolgen van een bod***

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de eigenaar, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

### ***Het sluiten van de biedingen***

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

De notaris stelt vervolgens de eigenaar in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de eigenaar dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar 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.

Er wordt niet gewerkt met een premie voor de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt.

### ***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 eigenaar/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 BW).

### ***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 eigenaar.

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 kopende partij dient zijn deelname in de kosten (inclusief de registratierechten en/of btw) en het ereloon te betalen op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, of, in geval van opschortende voorwaarde, nadat alle opschortende voorwaarden waaraan onderhavige verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

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:

- Twintig komma vijfentachtig procent (20,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma vijftien procent (18,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenzeventig procent (16,75%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftwintig procent (16,25%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfendertig procent (14,35%), 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams

Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de eigenaar

De eigenaar 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 eigenaar 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.

### *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 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar toekomt als een forfaitaire 17 schadeloosstelling. De eigenaar 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 – Herveriling bij rouwkoop: Indien de eigenaar 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 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 eigenaar 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 eigenaar toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de eigenaar 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 eigenaar, 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 eigenaar, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

### ***Waarschuwing***

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de eigenaar 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. DEFINITIES**

De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

De eigenaar: 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 een goed wordt toegewezen.

Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die , behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen eigenaar 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 eigenaar 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.

#### **D. VOLMACHTEN**

De eigenaar, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, die allen kantoormedewerkers zijn van Ondergetekende Notaris, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1. De heer Machiel Todts, geboren te Bornem op 19/10/1995, wonend te 9140 Temse, Antwerpse Steenweg 19 A,
2. Mevrouw Symoens Kristel, geboren te Sint-Niklaas op 21/1/1976, wonend te 9100 Sint-Niklaas, Hoge Heerweg 66,

Hierna ook samen "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 2, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van

akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

#### SLOTVERKLARINGEN

##### Algemeen

Voorlezing werd in het openbaar gegeven van hetgeen voorafgaat, van het algemeen kohier van lasten, bedingen en voorwaarden en van artikel 3.18.0.0.14 alinea 1, 1° Vlaamse Codex fiscaliteit.

##### Recht op geschriften

De ondergetekende Notaris verklaart dat het recht op geschriften op onderhavige akte vijftig euro (€ 50,00) bedraagt.

#### BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

##### Bevestiging identiteit

a. Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister en opzoeken in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en/of de Kruispuntbank van Ondernemingen, waarvoor betreffende comparanten ondergetekende notaris uitdrukkelijk toestemming hebben gegeven.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de



registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje dat de namen, voornamen, datum, plaats van geboorte en rijksregisternummer van de natuurlijke personen en op basis van de opzoeken in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en/of de Kruispuntbank van Ondernemingen dat de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte, zetel en ondernemingsnummer van vennootschap, overeenkomen met onderhavige vermelding.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Verleden op plaats en datum op datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting heeft ondergetekende Notaris, dit proces-verbaal ondertekend.

(Volgt de handtekening)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT