

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN.

Contactgegevens van het notaris kantoor.

Notarissen Vonnicq Vermeulen & Kirsten Verhaert,
2235 Hulshout, Grote Baan 360 - 016/22.20.26

Beschrijving van het goed.

Een woning met aanhorigheden en tuin, gelegen te Hulshout (eerste afdeling - Hulshout), Booischotseweg 100, op en met de grond, groot volgens meetplan vermeld in titel : zeven are vijfenzeventig centiare, kadastraal bekend sectie D, nummer 299 T/4 volgens titel en thans nummer 299 T/4 P0000, voor eenzelfde oppervlakte.

Meetplan.

De hierboven beschreven goederen werden nader omschreven en afgebeeld onder lot 2 op een meetplan opgemaakt door de heer Peeters Frans, landmeter, te Booischot, op negentien januari negentienhonderdvierenvijftig, welk plan gehecht gebleven is aan een akte verleden voor notaris Karel Verelst, voorheen te Heist-op-den-Berg, op negen februari negentienhonderdvierenvijftig.

Instelprijs.

De instelprijs bedraagt honderddertigduizend euro (€ 130.000,00).

Minimumbod.

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

Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag, vijftien april tweeduizend vijftwintig, om elf (11) uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag, drieëntwintig april tweeduizend vijftwintig, om elf (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 verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening proces verbaal van toewijzing.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op donderdag, vierentwintig april tweeduizend vijftwintig, om zeventien (17) uur.

Bezoeken.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke donderdag van zestien (16) tot achttien (18) uur en dit vanaf donderdag, zevenentwintig maart tweeduizend vijftwintig tot en met donderdag, zeventien april tweeduizend vijftwintig.

De kandidaat-kopers kunnen in voorkomend geval, mits goedkeuring door de

instrumenterende notaris, de sleutels komen ophalen in het notariskantoor om toegang te krijgen tot het goed.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Er wordt geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper toegestaan.

Verwijlinteresten.

Op elke laattijdige betaling van de koopsom, de kosten en toebehoren, of een gedeelte ervan, zullen de kopers een verwijlinterest van zeven procent per jaar verschuldigd zijn.

Aanwijzing lastgever.

Aan de kopers is het recht voorbehouden een lastgever aan te wijzen, overeenkomstig artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 1°, en tweede tot en met vierde lid VCF. De aanwijzing van lastgever heeft plaats op kosten van de kopers bij authentieke akte uiterlijk op de vijfde werkdag na de definitief geworden toewijzing.

De toewijzing blijft eigenaar van het hem toegewezen goed, indien de lastgever of de persoon, voor wie hij zich sterk heeft gemaakt, de aankoop niet aanvaardt of om welke reden ook geen eigenaar wordt van het verkochte goed.

Eigendom - genot - gebruik.

De kopers verkrijgen de volle eigendom van het hierboven beschreven goed op het ogenblik van de toewijzing.

De kopers zullen het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten hebben betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mogen de kopers het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Zij mogen evenwel op hun kosten bewarende maatregelen nemen.

De overdragers zijn er toe gehouden het goed te ontruimen en borstelschoon (in zindelijke staat) te maken uiterlijk één maand na de toewijzing. Indien het goed alsdan niet volledig zou zijn ontruimd zullen eventuele roerende goederen die nog aanwezig zijn in het pand geacht worden mee in de verkoop te zijn begrepen en dus mee worden overgedragen aan de kopers. De kopers zullen zelf het nodige moeten doen voor de eventuele verdere ontruiming zonder verhaal tegen de overdragers.

Alle formaliteiten van om het even welke procedure voor de uitwinning en de werkelijke inbezitneming van het hierboven beschreven goed zullen in voorkomend geval worden vervolgd op kosten, gevaar en risico van de kopers, zonder verhaal tegen de vervolgende schuldeisers of ondergetekende notaris.

De overdragers hebben tenslotte verklaard dat er geen huurovereenkomsten werden gesloten inzake het hierboven beschreven goed, ook niet inzake

publiciteitspanelen of antennes.

Belastingen.

De kopers zullen alle belastingen en lasten met betrekking tot het hierboven beschreven goed dragen en betalen vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf de 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 overdragers voor het lopende jaar.

Brandverzekering.

De kopers dragen het risico inzake het hierboven beschreven goed vanaf de toewijzing. De kopers staan vanaf de toewijzing zelf in voor het afsluiten van een individuele brandverzekeringpolis voor het hierboven beschreven goed en de inboedel.

Hypothecaire toestand.

-a- Het hierboven beschreven goed wordt verkocht onder de vrijwaring als naar recht en voor vrij van alle schulden, voorrechten, hypotheken of bezwarende in- en overschrijvingen 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.

-b- De overdragers hebben tevens verklaard dat er zich in of op het hierboven beschreven goed geen roerende goederen bevinden, die deel uitmaken van deze verkoop, of die werden geïncorporeerd in het hierboven beschreven goed, die belast zijn met een pandrecht of het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

De instrumenterende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in het pandregister.

Staat - Erfdienstbaarheden – Bijzondere voorwaarden.

Het hierboven beschreven goed wordt verkocht:

- zonder waarborg voor de uitgedrukte oppervlakte, al is het verschil meer dan één/twintigste;
- met alle rechten en plichten inzake gemene muren, hagen of andere afsluitingen alsmede ingevolge het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen;
- in zijn huidige staat, met alle zichtbare en verborgen gebreken; wat dat betreft hebben de overdragers verklaard dat bij hun weten het hierboven beschreven goed geen verborgen gebreken heeft;
- met alle rechten en erfdienstbaarheden waarmee het bevoor- of benadeeld is, onverminderd het recht van de kopers om op eigen kosten en risico de ene te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, zonder tussenkomst van de overdragers noch verhaal tegen hen; wat dat betreft hebben de overdragers verklaard dat :

- + zij zelf geen enkele erfdiensbaarheid of bijzondere voorwaarde op het hierboven beschreven goed hebben gevestigd;
- + het bij hun weten met geen enkele erfdiensbaarheid of bijzondere voorwaarde is bezwaard;
- de kopers zullen ter zake in al de rechten en verplichtingen van de overdragers treden zonder tussenkomst van deze laatsten noch verhaal tegen hen;
- met overdracht door de overdragers van al hun eventuele vorderingen en rechten ingevolge productaansprakelijkheid aan de kopers.

Stedenbouw.

-a- De kopers zullen al de stedenbouwkundige voorschriften en reglementen dienen na te leven indien zij overgaan tot het bouwen op of verbouwen van het hierboven beschreven goed, zonder tussenkomst van de overdragers of enig verhaal tegen hen om welke reden dan ook.

Wat dat betreft hebben de overdragers verklaard dat:

- voor het hierboven beschreven goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat zij geen weet hebben van een geplande onteigening, rooilijnwijziging of ondergrondse inneming voor pijpleidingen of andere doeleinden;
- aangezien voor de onbebouwde oppervlakte van de hierboven beschreven goederen geen vergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden en geen stedenbouwkundig attest is verleend, geen zekerheid kan worden gegeven over de mogelijkheid om op voormelde oppervlakte te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;
- de hoofdconstructies op de hierboven beschreven percelen werden opgericht vóór tweeëntwintig april negentienhonderdtweeënzestig en dan ook overeenkomstig artikel 4.2.14 §1 VCRO geacht worden vergund te zijn;
- de administratief stedenbouwkundige procedure tot opname in het vergunningenregister reeds werd afgehandeld zoals hieronder vermeld;
- bij hun weten inzake het hierboven beschreven goed geen bouwvertredingen bestaan;
- dat zij geen kennis hebben van enige planbatenheffing.

-b- De aandacht van de kopers wordt gevestigd op de artikelen 4.2.1 en 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Deze bepalingen omschrijven de vergunningsplichtige en meldingsplichtige handelingen en werken.

-c- De gemeente Hulshout heeft op negenentwintig oktober tweeduizend vierentwintig een dossier vastgoedinformatie afgeleverd, waarvan de instrumenterende notaris een exemplaar zal overhandigen aan de kopers, met onder meer een stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister en vermelding van wat volgt, hieronder letterlijk overgenomen :

"Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_13016_214_00010_00001

Beschrijving: RUP Woonomgeving Hulshout

Bestemmingen: Randwijk

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 23/09/2024

Milieuvergunning

Beschrijving: brandstofopslag - ondergrondse opslag van 40 000 l mazout

Dossiernummer: 196919

Referentienummer: 1969_19

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 12/01/1970

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 17.3.6.2°b)

Omschrijving: meer dan 2 ton tot en met 100 ton, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied

VLAREBO-code: Categorie A

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

Milieuvergunning

Beschrijving:

Dienststation

opslag van 40000 liter benzine in ondergrondse houders, verdeelpompen

Dossiernummer: 1981219

Referentienummer: HI_219

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 22/04/1982

Vergunningverlenende instantie: Provincie

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 17.3.4.2°a)3)

Omschrijving: meer dan 30 000 l

VLAREBO-code: Categorie B

Risicoklasse: Klasse 1

Status: Vergund

Rubriek: 17.3.9.3°

Omschrijving: overige inrichtingen

VLAREBO-code: Categorie B

Risicoklasse: Klasse 1

Status: Vergund

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

Risicogrand

Rubrieken:

Rubrieknummer: 17.3.4.2°a)3)

VLAREBO-code: Categorie B

Startdatum: 22/04/1982

Einddatum: 22/04/2012

Omschrijving: meer dan 30 000 l

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4802>

Rubrieknummer: 17.3.9.3°

VLAREBO-code: Categorie B

Startdatum: 01/01/1982

Einddatum: 22/04/2012

Omschrijving: overige inrichtingen

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=3332>

Rubrieknummer: 17.3.6.2°b)

VLAREBO-code: Categorie O

Startdatum: 01/01/1970

Einddatum: 12/01/2000

Omschrijving: meer dan 20 000 l tot en met 500 000 l bij uitsluitend bovengrondse opslag

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4811>

Leegstaande en Verwaarloosde Gebouwen

Inventaris type: Leegstand

Referentie: 238

Onroerend goed type: Woning

Inventaris status: Opgenomen in inventaris."

-d- Overeenkomstig artikel 5.2.1. VCRO vermeldt en informeert de instrumenterende notaris op basis van voormeld stedenbouwkundig uittreksel, de verklaringen van de overdragers alsmede het hypothecair getuigschrift dat:

1/a) voor het hierboven beschreven goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd :

+ door de gemeente Hulshout op negen oktober negentienhonderdzevenenvijftig voor het bouwen van een handelshuis met als referentie 13016_1957_35 (gemeentelijk dossiernummer 188);

+ door de bestendige deputatie op tweeëntwintig april negentienhonderdtweeëntachtig voor het bouwen van een luifel met benzinepompen en mazouttanks met als referentie 13016_1977_65 (gemeentelijk dossiernummer 984);

b/ werd aangetoond dat de constructies bij besluit van de gemeente Hulshout van tien december tweeduizend veertien zijn opgenomen in het vergunningenregister met functie handel horeca en diensten daar deze constructies opgericht werden na tweeëntwintig april negentienhonderdtweeënzestig maar vóór de eerste definitieve vaststelling van het gewestplan zodat het vermoeden bestaat dat de constructies als vergund moeten worden beschouwd indien de overheid niet kan aantonen dat de constructies in overtreding werden opgericht;

2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het hierboven beschreven goed volgens het gewestplan Herentals – Mol van achtentwintig juli negentienhonderd achtenzeventig woongebieden is;

3) het hierboven beschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) op het hierboven beschreven goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van vijfentwintig april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten en dat het dus niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5) het hierboven beschreven goed geen deel uitmaakt van een goedgekeurde niet-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

6) het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7) het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 VCRO.

De instrumenterende notaris verklaart :

- dat de in deze akte vermelde stedenbouwkundige informatie wordt vermeld onder voorbehoud van de juistheid van de hem door de stedenbouwkundige overheid verstrekte gegevens;
- de overdragers uitdrukkelijk te wijzen op hun informatieplicht en de kopers op hun onderzoeksplicht terzake.

Vlaamse codex wonen.

De overdragers hebben verklaard ingelicht te zijn over de toepasselijke bepalingen van de Vlaamse codex wonen.

Na raadpleging van het register van herstellvorderingen bevestigt ondergetekende notaris overeenkomstig artikel 3.51 van voormelde codex dat voormeld register geen informatie bevat over het hierboven beschreven goed.

De overdragers hebben verklaard dat:

- het hierboven beschreven goed niet vermeld wordt op een inventaris inzake verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen,

gebouwen, en/of bedrijfsruimten, maar wel op de inventaris leegstaande gebouwen;

- zij niet werden verwittigd of door een administratieve akte werden gewaarschuwd dat voormeld goed behoudens gegronde betwisting op een inventaris zou worden vermeld.

Risicozone overstroming - Watertoets.

Ondergetekende notaris verklaart op basis van de door de overdragers verstrekte gegevens en een opzoeking gedaan op www.waterinfo.be dat de hierboven beschreven goederen niet gelegen zijn in :

- een risicozone voor overstroming;
- een signaalgebied;
- een afgebakende oeverzone;
- een afgebakend overstromingsgebied.

Uit het overstromingsrapport voor het hierboven beschreven goed blijken volgende scores :

- + Perceelscore C (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat);
- + Gebouwscore A (geen overstroming gemodelleerd).

Onroerend erfgoed.

De overdragers hebben verklaard dat de hierboven beschreven goederen :

- niet zijn opgenomen in één van de volgende inventarissen : de landschapatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris landschappelijk erfgoed, zoals vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerend erfgoeddecreet de dato twaalf juli tweeduizend dertien, onverminderd hetgeen hieronder wordt vermeld;

- niet het voorwerp uitmaken van een voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht, met inbegrip van een overgangszone, of als erfgoedlandschap, overeenkomstig artikel 6.1.1 en volgende alsmede artikel 6.5.1 en volgende van voormeld Onroerend erfgoeddecreet.

De instrumenterende notaris bevestigt de verklaring van de overdragers op basis van een opzoeking in de door het agentschap onroerend erfgoed digitaal beschikbaar gestelde databank. De overdragers hebben verklaard dat zij inzake wat voorafgaat geen kennisgeving of aangetekende brief mochten ontvangen en evenmin weet hebben van enig ander voornemen terzake.

De overdragers hebben verklaard dat het hierboven beschreven goed wel is opgenomen in de inventaris van archeologische zones als "Gebied geen archeologie" ingevolge vaststellingsbesluit van veertien juli tweeduizend twintig (ID : 126774).

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kopers op de aan voormelde bescherming verbonden rechtsgevolgen door te verwijzen naar en toelichting te geven inzake de bepalingen van hoofdstuk 4 van voormeld Onroerend erfgoeddecreet.

Bodem.

Overeenkomstig de bepalingen van het decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes inzake de bodemsanering en de bodembescherming, leverde Ovam voor het hierboven beschreven goed op vijf november tweeduizend vierentwintig een bodemattest af, welk attest vermeldt wat volgt, hieronder letterlijk overgenomen :

"Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 04.04.2014, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 04.04.2014

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Van Noten Erfgenamen, Boischotseweg 106, 2235 Hulshout

AUTEUR: DLV Belgium CVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Wat dat betreft hebben de overdragers verklaard :

- de kopers vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing in te lichten van de inhoud van voormeld bodemattest;
- geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen;
- dat er een risico-inrichting gevestigd was op het perceel met name een benzinstation/brandstofopslag zoals blijkt uit voormeld dossier vastgoedinformatie;
- dat op heden voor het hierboven beschreven goed een oriënterend

- bodemonderzoek werd uitgevoerd op vier april tweeduizend veertien;
- dat sedert de datum van voormelde oriënterend bodemonderzoek op voormeld goed geen risico-inrichtingen meer gevestigd zijn of waren, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de door de Vlaamse Regering opgestelde lijst;
 - dat uit het dossier vastgoedinformatie evenmin is gebleken dat op het goed een risico-inrichting werd gevestigd of vergund sedert die datum;
 - dat sedert voormelde datum er zich evenmin een schadegeval op de grond heeft voorgedaan of de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen niet is gewijzigd in die zin dat een bestemmingstype met een lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm van toepassing is of de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond niet is gewijzigd; bijgevolg diende, overeenkomstig artikel 64 VLAREBO, naar aanleiding van deze verkoop en deze akte voorafgaand geen nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Voor zover deze verklaring door de overdragers te goeder trouw werd afgelegd, zullen de kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade die daaruit kan voortvloeien op zich nemen en de verkopers zullen ter zake tot geen vrijwaring gehouden zijn.

Ondergetekende notaris bevestigt ten slotte :

- dat de bepalingen van titel III, hoofdstuk VIII "Afdeling II – Overdracht van risicogronden" van het Bodemdecreet werden toegepast;
- dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

Bos.

De overdragers hebben verklaard dat het hierboven beschreven goed:

- niet kan worden beschouwd als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het hierboven beschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst;
- dan ook niet onderworpen is aan de voorschriften van het Bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig.

De kopers dienen evenwel de voorschriften ter zake na te leven indien het hierboven beschreven goed alsnog als bos zou worden beschouwd. De kopers kunnen inzake deze verplichtingen informatie inwinnen bij de bevoegde provinciale dienst van het Bosbeheer.

Natuur.

De overdragers hebben verklaard dat het goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Voorkooprechten.

De overdragers hebben verklaard dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig bijzonder onroerend beschermingsregime of van enig contractueel, wettelijk of decretaal wederinkoop-, voorkeur- of voorkooprecht.

Stookolietank.

De verkopers hebben verklaard dat :

- er zich in de hierboven beschreven goederen een ondergrondse stookolietank met een inhoud van vierduizend negenhonderd liter (4.900 liter) bevindt;
- deze stookolietank reeds door een erkend technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door Vlarem II;
- een periodieke controle, zoals voorgeschreven door Vlarem II, werd uitgevoerd door de firma vastgoedexperts op vijftwintig februari tweeduizend vijftwintig zoals blijkt uit een ter zake afgeleverd conformiteitsattest, waarvan de kopers een exemplaar zullen ontvangen samen met hun afschrift;
- uit voormelde controle is gebleken dat de tank in onbruik is; de tank dient buiten dienst te worden gesteld en mag niet meer worden gevuld.

Elektrische installaties.

De verkopers verklaren dat het hierboven beschreven gebouw een wooneenheid is in de zin van afdeling 8.4.2. van hoofdstuk 8.4. van boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) van acht september tweeduizend negentien, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van zes februari tweeduizend vijftwintig werd door de vereniging zonder winstoogmerk "Atecon", te Edegem, vastgesteld dat de

installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van achttien maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De kopers zijn verplicht hun identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kopers behouden evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De kopers erkennen door de instrumenterende notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsmede dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hen zullen aangerekend worden.

De kopers zullen een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen samen met hun afschrift.

Energieprestatiecertificaat.

De overdragers hebben verklaard dat het hierboven beschreven goed een wooneenheid is, zoals omschreven in het Energiebesluit.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt voor het hierboven beschreven gebouw door de heer Verachtert Dirk, energiedeskundige (EP13250), op vierentwintig februari tweeduizend vijftientig onder certificaatnummer 20250224-0003537607-RES-2 met energiescore 663 kWh/m²/jaar en energielabel F.

De kopers zullen op de hoogte worden gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Het origineel van dit certificaat zal aan de kopers overhandigd worden samen met hun afschrift.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen.

De hierboven beschreven goederen zijn een residentieel gebouw.

De kopers worden er dan ook op gewezen dat :

- de hierboven beschreven goederen binnen een termijn van vijf jaar vanaf heden minimaal het energieprestatieniveau label D moeten halen;
- binnen voormelde periode van vijf jaar een nieuw EPC residentieel gebouwen of een EPC bouw dient te worden opgemaakt;
- bij niet-naleving van de renovatieverplichting administratieve geldboetes kunnen opgelegd worden;
- een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden als zij binnen voormelde periode van vijf jaar de bestemming van de goederen zouden wijzigen;
- zij gehouden zijn een steeds beter energieprestatieniveau van de hierboven beschreven goederen te blijven nastreven omdat tegen 2050 alle residentieel gebouwen label A dienen te behalen;
- verdere informatie terzake tevens kan bekomen worden bij

www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Postinterventiedossier.

De overdragers hebben verklaard dat er aan het hierboven beschreven goed sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, en er dus geen postinterventiedossier werd opgesteld.

Asbestinventarisattest.

De overdragers hebben verklaard dat er zich op het hierboven beschreven goed één of meerdere toegankelijke constructies bevinden van vóór tweeduizend en één zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De overdragers beschikken voor het hierboven beschreven goed dan ook over een asbestinventarisattest opgemaakt door de heer Cornelissen Jurgen op zeventien februari tweeduizend vijftieng met attestnummer 20250217-000304.000.

De verkopers verklaren dat :

- de kopers vóór de ondertekening van de akte ingelicht werden over de inhoud van voormeld asbestinventarisattest door de ontvangst van een kopie ervan, wat door de kopers wordt bevestigd;
- de samenvattende conclusie van voormeld attest luidt :

"Niet asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld :

10 asbestmaterialen waarvan 2 dringend verwijderen, 3 verwijderen en 5 zorgvuldig beheren.

1 beperking";

- er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is;
- zij geen kennis hebben van aanwezig asbest onverminderd deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als :

+ er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest zal aan de kopers overhandigd worden samen met hun afschrift.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN.

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

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

artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud

van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder

wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen:

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikelen 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van verkrijgen financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende

voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een

solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend 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 vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de 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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopvoorwaarden, 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 verkoopvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling

van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde 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 massa.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe

koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1^e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. DEFINITIES.

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere

- voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
 - De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
 - Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
 - De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
 - De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
 - Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
 - De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
 - De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
 - De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
 - De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
 - Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
 - De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
 - De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
 - Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van

de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.