

## **KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN**

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG, op achtentwintig april ga ik, **Yana VAN GRINDERBEEK**, notaris te Mechelen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

### **OP VERZOEK VAN:**

(...)

Hierna genoemd “de aanzoeker”, “de verzoeker”, of “de partij”, “de verkoper”, of “de eigenaar”.

### **MET TUSSENKOMST VAN:**

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notarissen De Backer & Van Grinderbeek

Van Benedenlaan 67

2800 Mechelen

Tel: (015) 41.22.53

*Kantooruren: maandag t/m donderdag van 9u tot 12u en van 14u tot 18u, vrijdag van 9u tot 12u.*

*Woensdagnamiddag is het kantoor telefonisch niet bereikbaar.*

E-mailadres notaris: [yana@dvnot.be](mailto:yana@dvnot.be)

#### **BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED.**

##### **STAD MECHELEN 2° afdeling**

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Kadodderstraat 74, kadastraal bekend volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 20L2 P0000, met een oppervlakte van 270 m<sup>2</sup>.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 780,00

##### **VERKLARING KADASTRAAL INKOMEN.**

De verkoper verklaart dat het kadastraal inkomen niet onderworpen is aan een herziening en dat er geen procedures hieromtrent lopende zijn en dat er in de laatste twee jaar geen werken aan het goed werden uitgevoerd die aanleiding zouden kunnen geven tot een herziening van het kadastraal inkomen.

De verkoper in deze verklaart dat er thans geen procedure loopt om het kadastraal inkomen te herzien, evenwel verklaart de verkoper dat dit mogelijks later het geval kan zijn gezien de gedane werken. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en er verder zijn eigen zaak van te zullen maken zonder enig verhaal mogelijk jegens de verkoper.

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

##### **ROERENDE GOEDEREN**

Zowel de onroerende goederen, alsmede de goederen die door de wet als onroerend worden beschouwd door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting, als de roerende goederen die nog in het goed aanwezig zouden zijn op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, worden verkocht.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

(...)

**ALGEMENE VOORWAARDEN**

**INSTELPRIJS.**

Onderhavige verkoop vindt plaats met vaststelling van volgende instelprijs:  
**DRIEHONDERDTWINTIGDUIZEND EURO (€ 320.000,00)** voor het onroerend goed.

**INSTELPREMIE**

De verkoop geschiedt met een instelpremie zoals gemeld in artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

**MINIMUMBOD**

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

**AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN.**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 8 juni om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 16 juni om 14 uur onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een 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, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de aanzoeker en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van notaris Yana Van Grinderbeek te Mechelen op **23 juni om 14 uur**.

**GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN FINANCIERING.**

Deze verkoop geschiedt NIET onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

**BEKENDMAKINGEN**

Deze verkoop werd en zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van publiciteit op internet (www.biddit.be, www.immoweb.be, www.zimmo.be, www.notaris.be, en de eigen website van de notaris), en het plaatsen van een publiciteitsbord aan het pand. De bekendmakingen vangen aan vanaf 8 mei 2026.

**BEZOEKEN**

Het onroerend goed kan bezichtigd worden op:

- 23 mei;
- 30 mei;
- 6 juni;
- 13 juni;

En dit telkens van 14 uur tot 16 uur.

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

**HYPOTHECAIRE TOESTAND**

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

(...)

**EIGENDOMSOVERDRACHT**

De kopers worden eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de

toewijzing definitief wordt.

#### **GEBRUIK EN INGENOTTREDING.**

Het voormelde onroerend goed is onverhuurd en onverpacht.

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

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

#### **VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT**

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel **conventioneel** voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door **wettelijke of decretale** voorkooprechten of voorkeurrechten.

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

#### **VLAAMSE CODEX WONEN**

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, verklaart de verkoper dat:

- Het verkochte goed NIET een woning betreft bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed GEEN woning betreft waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het verkochte goed GEEN woning betreft die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het verkochte goed NIET ligt in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kan uitoefenen.

#### **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.

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

De kopers zullen, vanaf hun ingenottreding (tenzij de wet hen er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Zij moeten vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

#### **BELASTINGEN**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper betaald, berekend vanaf de dag van toewijzing. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkopers voor het lopende jaar.

Mocht er een verhaalbelasting verschuldigd zijn voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd, dan zullen deze ten zijne laste zijn van de eigenaar voor de tot op heden uitgevoerde infrastructuur en voor zover dat ze opeisbaar zijn.

De verkoper verklaart naar zijn weten geen achterstallige gemeentebelasting te hebben.

#### **STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN.**

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

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

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er op dat overeenkomstig artikel 1649 van het Oud Burgerlijk Wetboek de rechtsvordering op grond van koopvernietigende gebreken niet door de koper ingesteld kan worden bij verkopen die op rechterlijk gezag geschieden.

#### **GRENZEN – OPPERVLAKTE.**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de goederen worden -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 die koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de kopers kunnen zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

#### **GEMEENHEDEN.**

Het goed, voorwerp van onderhavige akte, wordt verkocht met alle eventuele verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, met alle rechten en verplichtingen inzake gemene muren, hagen of andere afsluitingen die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN – MANDELIGHEDEN.**

Het voormeld onroerend goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare erfdienstbaarheden die het goed kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de uiteindelijke koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper in deze, noch verhaal tegen hem.

De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

De uiteindelijke koper moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat diegene die in zijn voordeel bestaan, worden nageleefd.

Voor zover gekend is het goed niet het voorwerp geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, met uitzondering van diegene vermeld in de akte verleden voor notaris Marcel Lejeune te Mechelen op 18 juli 1956, hierna letterlijk overgenomen:

*“Op elk perceel mag slechts een woongebouw opgericht worden in harde materialen en volgens plan goed te keuren door de dienst van stedenbouw. Het is uitdrukkelijk verboden op het verkochte goed nijverheidsgebouwen, fabrieken, barakken, koten, noodwoningen, magazijn en-of stapelplaatsen op te richten. Hinderlijke bedrijven mogen in de op te richten gebouwen niet gedreven worden. Het plaatsen van betonmuren is ook uitgesloten.*

*In een administratieve akte verleden voor de heer Jozef Smets, dienstdoende burgemeester der Stad Mechelen is er letterlijk bedongen wat volgt:*

*“4. De verschijner zal in de verkoopakte aan de kopers der bouwgronden de volgende verplichtingen opleggen:*

- a) Een bouwvrije strook te laten zoals voor ieder perceel in licht groene tint is aangeduid op het hieraan gehecht plan.*
- b) De open ruimten waar deze bezijden woningen zijn voorzien te bepalen op minimum drie meter breedte tussen de woning en de scheidingslijn van het perceel.*
- c) De afsluitingen op de grenslijnen der percelen uitsluitend te verwezenlijken bij middel van hagen of ursusdraad met betonpaaltjes met maximum hoogte van een meter twintig centimeter.*
- d) De afsluitingen aan de straat eenvormig uit te voeren met een hofmuurtje naar een type (goed te keuren door het) lees door het stadsbestuur goed te keuren.”*

*Volgens voornoemde akte zijn de kopers ontslagen van alle tussenkomst in kosten voor aanleggen van straten, riolen, voetpaden enz, evenals van de gebeurlijke verhaalbelasting op het openen van straten.*

*De kopers kunnen van de verkoper geen tussenkomst eisen in het overnemen van scheidingsmuren of afsluitingen door hen op gericht op de scheiding hunner percelen, doch wel aan de latere kopers dezer aangrenzende percelen.”*

De koper zal in de plaats gesteld worden van alle rechten en verplichtingen die hieruit voortvloeien voor zover deze nog van toepassing zijn.

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

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

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

#### **VORDERINGEN TOT VRIJWARING – TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID.**

De koper treedt eveneens, zuiver en eenvoudig, in alle rechten die de verkopers zouden kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de

werken of constructies aangeworven zouden hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien. Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de aanzoekers, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de toewijzing van het onroerend goed.

#### **VERZEKERING VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID IN DE BOUWSECTOR**

De verkoper verklaart dat er geen werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvan de definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest als bewijs dat de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, niet van toepassing.

#### **STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN.**

De verkoper verklaart voor zover hij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht:

- voor alle constructies door hem opgericht de nodige stedenbouwkundige vergunningen te hebben verkregen en dat de constructies overeenkomstig deze vergunningen werden opgericht;

- voor zover hem bekend, het bovenvermeld onroerend goed op heden het voorwerp niet uitmaakt van enig bouw misdrijf of bouwovertreding.

Bovendien verklaart de aanzoeker niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als eengezinswoning. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De uiteindelijke koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De aanzoeker verklaart dat de bovengeschreven goederen niet het voorwerp zijn van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Indien het goed, voorwerp van onderhavige akte, onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen, dan zullen de kopers zich naar al die voorschriften moeten gedragen zonder voor verlies van grond, weigering van vergunning, of om welke andere reden ook, enig verhaal tegen de aanzoeker te kunnen uitoefenen.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en de hoofdbestemming ervan zullen de kopers de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen zij in het algemeen alle reglementen van stedenbouw moeten naleven.

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

- Deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;
- Het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- De afgeleverde vergunningen rechtsgeldig en niet vervallen zijn;
- Het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.

De werkende notaris verklaart dienaangaande niet in te staan voor de juistheid van de informatie die van de stad of gemeente wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de aan hem verstrekte gegevens.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op (het niet bebouwde gedeelte van) de goederen waarop deze akte betrekking heeft, worden opgericht, zolang geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen.

#### **VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.**

De stad Mechelen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° dat voor voormelde onroerende goederen geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van de vergunning voor het vergroten van een bestaande garage van 15 oktober 1979.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van deze onroerende goederen de volgende is:

- volgens het origineel gewestplan Mechelen de dato 5 augustus 1976, woongebied;

- volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen" de dato 18 juli 2008, afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied.

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van vijftieng april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;

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

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

7° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Geen werken of handelingen vermeld in voormeld artikel mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De koper verklaart dat hij het stedenbouwkundig uittreksel voor dit goed heeft ontvangen afgeleverd door de stad Mechelen de dato 25 februari 2026.

Voor zover de gevoerde publiciteit voor gemeld eigendom niet zou beantwoorden aan de voorschriften van artikel 5.2.5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bevestigt de werkende notaris dat iedere eventuele inbreuk met betrekking tot deze publiciteit is rechtgezet bij onderhavige akte. De uiteindelijke koper bevestigt dit en verklaart bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de

informatieverplichting.

#### **VERGUND GEACHTE CONSTRUCTIES**

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed te zijn vergund. *(Het gewestplan van Mechelen is op 13/10/1976 in werking getreden)*

Uit de kadastrale legger de dato 15 november 2025 blijkt dat de opbouw van voormeld goed werd beëindigd in het jaar 1957.

De koper erkent door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht dat hij hieromtrent slechts zekerheid heeft van zodra het onroerend goed is opgenomen in het vergunningenregister als "vergund geacht". De notaris informeert de koper dat het onroerend goed vandaag nog niet in het register werd opgenomen.

#### **KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING – RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER**

De notaris consulteerde op 9 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

#### **WONEN IN EIGEN STREEK ( WIES)**

De instrumenterende notaris wijst partijen op het Vlaams decreet over Wonen In Eigen Streek (WIES) van 23 juni 2023, in werking getreden op 14 augustus 2023.

De Stad Mechelen is opgenomen in de lijst van gemeenten die onder toepassing vallen van het decreet over Wonen In Eigen Streek

Het verkochte goed is thans **geen WIES-grond of -woning**, aangezien niet voldaan is aan volgende cumulatieve voorwaarden:

- er door de gemeente nog geen gemeentelijk reglement werd aangenomen waarbij het decreet over Wonen In Eigen Streek van toepassing werd verklaard.
- er geen omgevingsvergunning uitgereikt werd op basis waarvan de verkochte grond of woning de kwalificatie van een WIES-grond of -woning krijgt.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat het Wonen In Eigen Streek bij een latere overdracht van het verkochte goed wel van toepassing kan zijn.

#### **BODEMDECREET.**

Bepalingen in verband met de bodemtoestand:

1. De verkoper verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten 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 en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige verkoop als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 19 februari 2026.

De verkoper verklaart dat er sedert het meest recent afgeleverde bodemattest op de voormelde grond geen risico-activiteit werd gevestigd en er zich ook geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan.

De inhoud van dit bodemattest is de volgende, hier letterlijk overgenomen:

*"2. Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 Extra informatie:*

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

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

*2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

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

*2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit*

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

*2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen*

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

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

De koper verklaart voor het geval dat bij het afsluiten van de onderhandse overeenkomst en voor het verlijden van de notariële akte de verplichtingen die opgelegd zijn door artikel 101 §1 en 2 van het voormelde Decreet niet of niet volledig zouden nageleefd zijn, uitdrukkelijk te verzaken aan alle nietigheidsvorderingen die hij om die redenen zou kunnen instellen.

De koper verklaart evenwel dat hij op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest voor de ondertekening van de onderhavige notariële akte.

3. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in het hoger vermelde bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van andere 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.

De verkoper moet de koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat de verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de koper.

Voor zover de koper evenwel kan aantonen dat de verkoper kennis had van enige bodemverontreiniging behoudt hij zich alle door het Burgerlijk Wetboek voorziene rechtsmiddelen voor.

4. De werkende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten, werden nageleefd.

De werkende notaris wijst de koper erop dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Bij nazicht van de Pfas-kaart Vlaanderen blijkt dat het goed **niet** opgenomen is in de inventaris risicosites **PFAS-** vervuiling, en **niet** gelegen is in een zone waar **no regret maatregelen gelden**. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn. Ondergetekende notaris informeert de koper dat hij op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling> meer informatie hierover kan terugvinden.

**PLANBATENHEFFING – ONTEIGENING – ROOILIJN**

De aanzoeker verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing.

De aanzoeker verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

De aanzoeker verklaart dat hij geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van onderhavige akte.

De aanzoeker verklaart dat er geen enkele betwisting of procedures hangende zijn omtrent de bij deze verkochte goederen, noch tegenover derden, noch tegenover fiscale of

administratieve overheden.

De aanzoeker verklaart dat het goed gelegen is in het onteigeningsplan.

#### **DECREET ONROEREND ERFGOED**

##### **Beschermd erfgoed**

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

##### **Geïventariseerd erfgoed**

Conform artikel 4.1.11 van het onroerend erfgoed decreet verklaart de verkoper dat het verkocht goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris archeologisch erfgoed/archeologische zone, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van landschappelijk erfgoed.

#### **LEEGSTAND - ONBEWOONBAARHEID.**

De verkoper in deze verklaart uitdrukkelijk dat hem geen enkele kennisgeving werd betekend waaruit blijkt dat het voormelde onroerend goed zou zijn opgenomen op de gewestelijke inventaris van leegstaande, verwaarloosde of verkrotte woningen en gebouwen.

De verkoper verklaart tevens dat het goed, voorwerp van onderhavige akte niet onbewoonbaar werd verklaard.

De verkoper verklaart dat hij niet weet dat de overheid plannen heeft om het goed op te nemen in een inventaris of in een register.

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER – KONINKLIJK BESLUIT VAN VIJFENTWINTIG JANUARI TWEEDUIZEND EN EEN.**

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier en van de verplichting om dit op te maken, bij te houden en te vervolledigen.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper geantwoord dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één GEEN werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De partijen worden er op gewezen dat de functie van notaris als openbaar ambtenaar op geen enkele manier de verificatie van de inhoud noch de volledigheid van het (postinterventie)dossier inhoudt, gezien het technisch onderzoek zowel zijn competentie, als zijn professionele en deontologische plichten overstijgt.”

#### **RECHT VAN WEDERINKOOP**

De aanzoeker verklaart dat het verkochte goed geen sociale koopwoning is geweest waarvoor het recht van wederinkoop zou gelden.

#### **HERSTELVORDERING VLAAMSE CODEX WONEN.**

De verkoper verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 Vlaamse Wooncode omdat het niet zou beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen.

De werkende notaris bevestigt dat hij het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid Vlaams Codex Wonen heeft geraadpleegd en dat het voormelde register geen informatie bevat met betrekking tot het bij deze verkochte goed.

#### **STOOKOLIETANK**

De verkoper verklaart dat er zich in of op voorschreven eigendom geen stookolietank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds, en dat hij ervan niet op de hoogte is dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het

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

Bij proces-verbaal van 9 maart 2026 werd door Vastgoedexperts te Laakdal vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

De verkoper verklaart dat het keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en dat er, sedert de datum van het keuringsverslag, geen wijzigingen of uitbreidingen werden aangebracht aan de elektrische installatie waarvoor een nieuwe bijkomende elektrische keuring vereist is.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT VLAAMSE GEWEST**

Een geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige akte, op 10 maart 2026, met vermelding van unieke code 20260310-0003819582-RES-1 door Geofrey Schepens.

Het EPC vermeldt een **energielabel E** en een energiescore van 455 kWh / (m<sup>2</sup> jaar).

Het voormelde certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

De koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

#### **RENOVATIEPLICHT RESIDENTIEEL GEBOUW**

De renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende Energiebesluit.

Het verkochte goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het verkochte goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper 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.

De verkoper verklaart dat er **geen** termijn lopende is voor de renovatieplicht.

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

#### **ASBESTINVENTARISATTEST**

Op het goed bevinden zich verschillende toegankelijke **constructies van vóór 2001**, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van

materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: 20260312-000166.000 opgemaakt op 12 maart 2026.

De inhoud van dit attest werd door de kandidaat-verkoper meegedeeld aan de kandidaat-koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*1 asbestmateriaal*

*3 beperking(en)*

*0 uitsluiting(en)*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 asbestmateriaal dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*1 asbestmaterialen verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren.”*

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De koper verklaart een exemplaar van het asbestinventarisatetest te hebben ontvangen.

De koper verklaart dat het asbestinventarisatetest voor hem een louter informatief document is en geen essentieel element is voor deze overeenkomst. De koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie in het asbestinventarisatetest.

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

#### **ZONNEPANELEN**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd uitgerust met zonnepanelen.

#### **NATUURBEHOUD.**

De aanzoeker verklaart dat het verkocht goed:

- niet gelegen zijn binnen een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter noch gelegen is binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg op de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk:

- niet gelegen zijn in een Vlaams ecologisch netwerk en niet gelegen is in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

#### **RISICOZONE OVERSTROMINGSGBIED – DE WATERPARAGRAAF.**

1. Blijkens opzoeking via [waterinfo.be/informatieplicht](http://waterinfo.be/informatieplicht), gedaan op 19 februari 2026, verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is**

**in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

– niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied fluviaal (uit waterlopen);

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee;

– niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

– niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

- niet gelegen is in een signaalgebied

De grond heeft P(erceel)-score: B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

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

De koper erkent een volledige kopie van het overstromingsrapport voor het voormelde goed te hebben ontvangen.

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

4. De verkoper verklaart dat het onroerend goed gelegen is in van nature overstroombaar gebied wegens overstroombaar vanuit waterloop.

#### **WATERWINGEBIED**

Het goed is niet gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied,

#### **BOSDECREET**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het bosdecreet.

#### **KLIM (FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT)**

De notaris wijst partijen op het bestaan van de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be), waarin kan nagekeken worden of het verkochte goed al dan niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en of er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Uit een opzoeking gedaan bij KLIM op 19 februari 2026 blijkt dat het eigendom niet is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

#### **RECLAMEBORDEN EN PUBLICITEITSCONTRACTEN**

De verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed geen reclameborden bevinden en dat het niet is bezwaard met een publiciteitscontract en/of een gebruiksrecht voor publiciteit op de gevel.

#### **NAZICHT BERICHTEN VAN BESLAG, DELEGATIE EN OVERDRACHT.**

Vóór het opmaken van het proces-verbaal van voorstel tot rangregeling zullen de berichten van beslag, delegatie en overdracht op naam van de verzoekers elektronisch worden geraadpleegd, overeenkomstig artikel 1391 van het Gerechtelijk Wetboek.

#### **KOSTEN VAN DE VERKOOP.**

Uiterlijk vijf werkdagen na het definitief worden van de verkoop, moeten de kopers op het kantoor van de notaris, de kosten betalen zoals voorzien in artikel 25 van het algemeen lastenkohier. Deze kosten, op forfaitaire wijze berekend en bepaald ingevolge een degressief percentage op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de

kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs - dient door de koper te worden betaald op het kantoor van de notaris en op de wijze bepaald in artikel 24, binnen vijf werkdagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Overeenkomstig artikel 24 en 25 van de algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de betalingstermijn voor de kosten vijf werkdagen, en de termijn voor betaling van de koopprijs zes weken, dit alles vanaf het definitief worden van de verkoop.

#### **NALATIGHEIDSINTRESTEN.**

Als afwijking op artikel 27 van de algemene verkoopvoorwaarden worden de verwijlinteressen vastgesteld op tien ten honderd per jaar, pro rata berekend.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### **TOEPASSINGSGBIED**

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

#### **TOETREDING**

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

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

#### **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 kan 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 bijzondere verkoopvoorwaarden 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 hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

#### **BIEDSYSTEMEN**

##### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

### Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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 verkoopvoorwaarden 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;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

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

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

### **WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris,

zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

#### **INSTELPRIJS EN PREMIE**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod.

In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER**

**Artikel 16.** De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

#### **WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING**

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

#### **UITDRIJVING**

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

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

#### **TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER**

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

#### **STERKMAKING**

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

#### **AANWIJZING VAN LASTGEVER**

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

#### **BORG**

**Artikel 22.** Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit

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

#### **HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID**

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

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

#### **PRIJS**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### **KOSTEN (VLAAMS GEWEST)**

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

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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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 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, 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 nalatighedsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

**SCHULDVERGELIJKING**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopvoorwaarden.

**NALATIGHEIDSINTERESTEN**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte

ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de 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, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

#### **MACHTEN VAN DE LASTHEBBER**

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### **WAARSCHUWING**

**Artikel 30.** Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

### **C . DE DEFINITIES**

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

verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. VOLMACHT**

1/ De aanzoekers, hierna "de lastgever" te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

(...)

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- Haar te vertegenwoordigen in alle notariële akten, namelijk de verkoopsvoorwaarden (lastenkohieren) en processen-verbaal van (definitieve) toewijzing te ondertekenen en aan deze akten alle wijzigingen, welke de volmachtdrager zal goedvinden, aan te brengen;
- De volmachtgever te vertegenwoordigen bij alle akten van rangregeling, in der minne of gerechtelijk, om te komen tot de regeling van de verkoopprijs en de kosten;
- De verkoopprijs en de kosten/aanhorigheden, geheel of gedeeltelijk, te ontvangen; van alle ontvangen sommen (definitieve) kwijting te geven met of zonder indeplaatsstelling, maar in dit laatste geval zonder enige waarborg, noch in feite, noch in rechte;
- Met of zonder betaling volledige of gedeeltelijke handlichting te verlenen van alle bedongen of ambtshalve genomen inschrijvingen; verzaken aan alle voorrechten en hypothecaire inschrijvingen en van de vordering tot ontbinding die nagemeld(e) onroerend(e) goed(eren) zouden kunnen bezwaren ten voordele van de volmachtgeefster, waarvan de prijs moet verdeeld worden; toestemmen in de volledige en definitieve doorhaling van alle overschrijvingen van bevel tot betaling, inbeslagneming en randmeldingen die zouden gebeurd zijn, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze volmacht vermeld betreffende nagemeld(e) onroerend(e) goed(eren);
- De persoonlijke rechtsvervolging van de volmachtgeefster tegenover haar schuldenaars voor te behouden, voor het niet terugbetaalde deel van kapitaal, intresten en aanhorigheden;
- In geval van moeilijkheden met wie het ook zij, onder andere bij gebreke door de genoemde schuldenaars, de bedragen die zij nog schuldig zouden zijn aan de volmachtgeefster te betalen, alle vervolgingen in te spannen, handelden als vragers of als verweerders, alle vonnissen en arresten te bekomen en ze te doen uitvoeren door alle rechtsmiddelen, zonodig door herveiling;
- de gedwongen verkoop om te zetten in een vrijwillige verkoop;
- teneinde als hierboven alle akten, stukken en processen-verbaal te ondertekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen en over het algemeen al het nodige te doen om de hier verleende volmacht uit te voeren.

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.

#### **IDENTITEIT VAN PARTIJEN.**

Om te voldoen aan de bepalingen van de notariswet, bevestigt de instrumenterende notaris dat de identiteit van comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, waarmerkt de werkende notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand, dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermeldingen.

De partijen geven de werkende notaris uitdrukkelijk hun toelating om hun rijksregisternummer in de onderhavige akte op te nemen.

#### **RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen).**

Het verschuldigde recht op geschriften uit hoofde van deze akte bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

#### **SLOTBEPALINGEN.**

De comparanten erkennen dat hen door de werkende notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

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

Opgemaakt en verleden op plaats en datum als voormeld in hoofde van onderhavige proces-verbaal.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, alsook van alle wijzigingen die het ontwerp van akte nog onderging na ontvangst door de partijen en werd voor het overige gedeeltelijk voorgelezen en toegelicht.

Vervolgens hebben de partijen de onderhavige akte, met in voorkomend geval de aan deze akte gehecht stukken, getekend samen met mij, notaris.