

**HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG****Op elf september**

Ga ik, **Frederik MARIJSSE**, notaris-plaatsvervanger benoemd ter tijdelijke vervanging van Herbert STYNEN, notaris met standplaats te Kasterlee, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op de website biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, in opdracht van:

(...)

Hierna samen genoemd, de 'verkoper'.

**Voorlezing - toelichting - bekwaamheid**

De notaris zal de akte toelichten en de partijen kunnen hem dienaangaande steeds om bijkomende uitleg vragen alvorens ze te ondertekenen. De partijen bevestigen dat hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn. Zij verklaren bevoegd en bekwaam te zijn om de in deze akte vastgestelde rechtshandelingen te stellen en bevestigen dat ten aanzien van hun persoon geen enkele maatregel werd getroffen die hen daartoe onbekwaam zou maken, zoals faillissement, gerechtelijke reorganisatie, collectieve schuldenregeling of rechterlijke bescherming.

De notaris laat de partijen weten dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien één van hen dit wenst, alsook indien één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig op voorhand werd meegedeeld. Daarop verklaren alle partijen het ontwerp tijdig te hebben ontvangen, het te hebben kunnen lezen en geen volledige voorlezing te verlangen. Eventuele wijzigingen die nog aan het vooraf meegedeelde ontwerp werden of zullen worden aangebracht, evenals de passages waarvan de wet zulks vereist, zullen steeds integraal worden voorgelezen.

De partijen stemmen ermee in dat hun gegevens in eventuele latere akten met hetzelfde voorwerp worden hernomen - met het oog op de samenstelling van de eigendomsoorsprong en/of de weergave van rechten die hen en hun rechtsopvolgers aanbelangen - zonder dat zij hiervan telkens op de hoogte worden gebracht. Vervolgens verzoekt de verkoper mij, notaris, om de verkoopsvoorwaarden op te stellen die de volgende delen zullen bevatten:

1. de bijzondere verkoopsvoorwaarden;
  2. de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
  3. de definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
  4. de volmachten;
  5. de slotbepalingen;
- meer bepaald als volgt:

**BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN****1 - Voorwerp van de verkoop****1.1 - Beschrijving van het goed**

Deze akte betreft het hierna beschreven goed, verder gewoon 'het goed' genoemd. De beschrijving ervan wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting worden vermeld:

**Gemeente KASTERLEE (eerste afdeling - deelgemeente Kasterlee)**

Een woonhuis, gelegen Retiesebaan 100, kadastraal gekend volgens titel sectie G, deel van nummer 260/A voor een oppervlakte van zeventien are en achtennegentig centiare (17a 98ca) en volgens een recente legger onder sectie G, nummer 260 G P0000, voor een oppervlakte van zestien are vijfenveertig centiare (16a 45ca). Het niet-geïndexeerde kadastrale inkomen bedraagt € 1.147,00.

## Oorsprong van eigendom

(...)

De koper stelt zich tevreden met deze eigendomsaanhaling en hij verlangt geen andere titel dan een uittreksel van deze akte.

### 1.2 - Roerende goederen

Tenzij het in deze akte anders wordt vermeld, wordt enkel het hiervoor beschreven onroerend goed verkocht, evenals de goederen die door de wet als onroerend worden beschouwd door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

## 2 - Organisatie van de verkoop en de mogelijkheid tot bezichtiging

### 2.1 - Contactgegevens van het notaris kantoor

De kandidaat-kopers kunnen zich tijdens de kantooruren voor informatie wenden tot het kantoor van de notaris Stynen te 2460 Kasterlee, Pastorijstraat 13. Het kantoor is telefonisch bereikbaar op het nummer +32 14 85 47 80. Een e-mail kan worden gericht aan: [info@notariskasterlee.be](mailto:info@notariskasterlee.be).

Het kantoor is, behoudens op feestdagen en bij uitzonderlijke sluitingsdagen, zonder afspraak geopend voor het publiek:

- op maandag, dinsdag en donderdag van 9u tot en met 12u en van 13u30 tot 17u30.
- op woensdag en vrijdag van 9u tot 12u.

### 2.2 - Documenten, attesten en certificaten

In zoverre de in deze akte vermelde documenten, attesten en/of certificaten geen vertrouwelijk karakter hebben en nodig zijn om de kandidaat-kopers beter in te lichten over het te verkopen goed, liggen zij ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van de notaris. Het gaat bijvoorbeeld om een bodemattest, een stedenbouwkundig uittreksel, een conformiteitsattest van de eventuele stookolietank, de keuring van de elektrische installatie, enzoverder. Deze documenten, of desgevallend een kopie ervan, zullen worden overhandigd aan de uiteindelijke koper.

Als in deze akte wordt vermeld dat de koper erkent bepaalde documenten te hebben ontvangen, dan dient dit zo te worden begrepen dat de koper ofwel deze documenten heeft kunnen inkijken op de Biddit-website, of minstens de gelegenheid heeft gehad om ze te komen raadplegen op het notaris kantoor.

### 2.3 - Bezichtiging

De kandidaat-kopers zullen het goed kunnen bezoeken: **elke zaterdag van 10 tot 12 uur, en dit vanaf zaterdag 28 september 2024 tot en met zaterdag 26 oktober 2024.**

De notaris behoudt zich het recht voor om bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

### 2.4 - Instelprijs en minimumbod

De instelprijs bedraagt **tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00)**.

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

Dit betekent dat het eerst uitgebrachte bod niet lager mag zijn dan de hiervoor vermelde instelprijs en dat de kandidaat-koper telkens zijn bod moet verhogen met minstens het minimumbod of een veelvoud hiervan. Lagere biedingen worden niet aanvaard.

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

Artikel 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden (zie hierna) bepalen dat de bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen voorzien dat de toewijzing plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Er is bij deze verkoop geen opschortende voorwaarde voor het bekomen van een lening, zodat de koper zich er dus niet op kan beroepen.

### 2.6 - Kosten

1. Voor wat betreft de kosten wordt verwezen naar artikel 25 en volgende van de Algemene Verkoopsvoorwaarden verderop. **De aandacht van de koper wordt er evenwel op gevestigd dat de in artikel 25 vermelde percentages enkel van toepassing zijn op kopers die geen recht hebben op vermindering van de verkoopbelasting (die normaal 12% bedraagt).**

Omdat deze verkoop een woning betreft, **is het best mogelijk dat sommige kandidaat-kopers wél recht hebben op een vermindering van deze verkoopbelasting.** Dit is het geval als een koper:

- a. op het ogenblik van het verlijden van deze akte **niet voor de geheelheid volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond, noch in België, noch in het buitenland.**

Met een bouwgrond wordt niet enkel een perceel grond bedoeld dat stedenbouwkundig is bestemd voor woningbouw, maar ook een gebouw dat pas na de uitvoering van andere werken dan normale herstellings- of onderhoudswerken kan dienen tot de huisvesting van een gezin of een persoon. Het bezit van een woning in opbouw of op plan verhindert dus evenzeer de toepassing van het verlaagde tarief.

- b. en zich **bovendien zal inschrijven in het bevolkingsregister** op het adres van de aangekochte woning **binnen een termijn van drie jaar vanaf de definitieve toewijs.**

De ondergetekende notaris benadrukt het belang van een tijdige inschrijving en wijst de koper op het verlies van het voordeel en een bijkomende belastingverhoging indien hij niet aan deze voorwaarde voldoet. Het loutere bewonen - zonder inschrijving in het bevolkingsregister - volstaat niet om de vermindering te kunnen genieten.

Indien een koper aan deze voorwaarden voldoet, dan wordt de verkoopbelasting herleid van 12 procent tot 3 procent, hetzij met 9 procent. Bijgevolg mogen dan ook de kostenpercentages die worden vermeld in artikel 25 van de Algemene Verkoopvoorwaarden dienovereenkomstig worden verminderd (waar bijvoorbeeld normaal een tarief van 13,50 procent van toepassing zou zijn, wordt dit dan 4,50 procent).

## **2.7 - Aanvang en sluiting van de biedingen**

- De kandidaat-kopers kunnen **online bieden vanaf maandag 21 oktober 2024 om 13 uur.**
- Zij kunnen een bod uitbrengen tot **dinsdag 29 oktober 2024 om 13 uur**, maar deze termijn kan eventueel worden verlengd indien het mechanisme van de 'zandloper' is ingeschakeld en/of als zich een algemene storing voordoet op het biedingsplatform. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

### **Praktische opmerking:**

Het mechanisme van de 'zandloper' treedt in werking als er binnen een periode van 5 minuten voor het moment waarop de biedingstermijn is verstreken nog een bod wordt uitgebracht. Zodoende heeft een kandidaat-koper steeds minstens 5 minuten bedenktijd. Er is evenwel een 'maar': enkel de kandidaat-koper die vóór het aanvankelijke eind-uur van de biedingstermijn een bod heeft gedaan kan in de 'zandloper'-termijn nog een bod uitbrengen!

## **2.8 - Dag en uur van de ondertekening van de akte van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van de notaris en behoudens inhouding van het goed, worden ondertekend op het kantoor van de ondergetekende notaris te Kasterlee, Pastorijstraat 13, op **donderdag 31 oktober 2024 om 10 uur.**

## **3 - Specifieke verkoopvoorwaarden**

### **3.1 - Verkoop voor vrij en onbelast**

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

### **3.2 - Eigendomsoverdracht - risico's**

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de notaris het goed toewijst op de wijze die wordt uiteengezet in de algemene verkoopvoorwaarden.

Op dat ogenblik gaan ook de risico's met betrekking tot het verkochte goed over op de koper. De koper moet vanaf dan zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

### **3.3 - Genot en gebruik**

De verkoper verklaart dat het goed niet is verhuurd aan derden, en ook niet door derden kosteloos wordt gebruikt. Bijgevolg verkrijgt de koper het genot door er zelf gebruik van te kunnen maken nadat hij de prijs, de kosten, alle bijkomende lasten en eventuele interesten heeft betaald. Vóór deze betalingen zijn gedaan mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Het is hem wél toegelaten om op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

### **3.4 - Abonnementen op water, gas en/of elektriciteit**

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

### **3.5 - Staat van het goed - gebreken**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing zal bevinden, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften.

De verkoper zal het goed borstelschoon leveren.

Het wordt verkocht 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 erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

### **3.6 - 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 zouden kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

### **3.7 - Grenzen - oppervlakte**

De hierboven opgegeven oppervlakte, in zoverre ze voortvloeit uit de opzoeking bij het kadaster, is niet noodzakelijk nauwkeurig en geldt slechts als inlichting. De verkoper kan dus niet verzekeren dat de oppervlakte die het kadaster opgeeft overeenstemt met de werkelijke oppervlakte. De koper verklaart dit te aanvaarden. Elk verschil tussen enerzijds de in deze akte opgegeven kadastrale oppervlakte en anderzijds de werkelijke oppervlakte, ook al is dit verschil groter dan vijf percent, zal in het voor- of het nadeel van de koper zijn. De partijen komen wederzijds overeen dat ze uit hoofde van een eventueel verschil geen vergoeding, noch de nietigverklaring van deze overeenkomst kunnen eisen.

### **3.8 - Erfdienstbaarheden**

Een erfdienstbaarheid is een last die wordt opgelegd aan een perceel opdat een naburig perceel beter kan worden benut. Een klassiek voorbeeld is een recht van overgang, waarbij een perceel over een ander perceel toegang krijgt tot de openbare weg. Er zijn echter nog vele andere soorten erfdienstbaarheden. Sommige bestaan omdat de wet ze oplegt. Andere bestaan omdat de naburige eigenaars daarover een overeenkomst hebben gesloten.

In zoverre er erfdienstbaarheden bestaan in het voor- of nadeel van het goed, van welke aard ook, blijven deze bestaan. De koper mag, in zoverre ze nog geldig zijn, zich beroepen op de erfdienstbaarheden die in zijn voordeel werden ingesteld en zich verzetten tegen degene die zijn goed benadelen.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden op het goed te hebben toegestaan en voor het overige geen weet te hebben van enige erfdienstbaarheid.

### **3.9 - Muren en afsluitingen - geschillen**

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van het al dan niet gemeen zijn van muren en/of afsluitingen. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemene recht inzake de gemeenheid van de muren en afsluitingen die het goed begrenzen, onder voorbehoud van afwijkingen die de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zou voorzien.

De verkoper verklaart dat er, met betrekking tot het goed, geen hangende geschillen bestaan en dat er geen vorderingen werden ingesteld tegen derden (of omgekeerd, door derden tegen de verkoper).

Hij bevestigt dat er met de burens geen ernstige betwistingen bestaan (ook al werd er geen rechtbank of arbiter bij betrokken) over afsluitingen of perceelgrenzen, overhangende bomen, aanplantingen waarbij de wettelijke afstand werd veronachtzaamd, en andere zaken die een goed nabuurschap in de weg zouden staan.

### **3.10 - Verhuur van gevels of borden**

De verkoper verklaart dat er geen overeenkomsten werden gesloten met derden die hen het recht geven om publiciteit te voeren (reclameborden, ...) op het verkochte goed. De verkoper wordt verwittigd dat dergelijke contracten soms voorkoopclausules bevatten, waarvan de miskenning zwaar wordt gesanctioneerd.

## **4 - Ruimtelijke ordening**

### **4.1 - Gemeentelijke info**

Met het oog op deze overdracht werden inlichtingen ingewonnen bij de betrokken gemeente. Ze beschikt over een zogenaamd 'plannen- en vergunningenregister' dat werd bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad, en bijgevolg werd eveneens een uittreksel uit dit register aangevraagd. Het uittreksel is gedateerd op 8 juli 2024 en is dus nog steeds geldig (het mag maximaal één jaar oud zijn). Het uittreksel en de andere bekomen informatie werden aan de koper overhandigd.

Op grond van de verklaringen van de verkoper, het stedenbouwkundig uittreksel en van het hypothecair onderzoek, deelt de notaris mee wat hierna volgt. Hoe dan ook wordt de koper, in het kader van zijn onderzoeksplicht, gewezen op het belang om zich best bijkomend te bevragen bij de dienst stedenbouw van de betrokken gemeente.

### **4.2 - Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort VCRO). Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ingeval van bouwen of verbouwen, onteigening, lijnrichting, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten en reglementen, zal de koper zich hiernaar moeten schikken, zonder de vorige eigenaars of de notaris hiervoor te kunnen aanspreken.

### **4.3 - Uitgevoerde werken - stedenbouwkundige vergunningen en overtredingen**

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hijzelf geen vergunningsplichtige werken aan het goed heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren waarvoor hij geen vergunning heeft bekomen, en dat hij geen weet heeft van enige stedenbouwkundige overtreding die zou zijn begaan door zijn rechtsvoorgangers.

### **4.4 - Stedenbouwkundige bestemmingswijziging**

Aan de hand van gewestplannen geeft de overheid een bestemming aan een gebied (bijvoorbeeld 'woongebied', 'natuurgebied', ...). De gegeven bestemming beïnvloedt de waarde van de gronden in dat gebied: zo zal grond waarop kan worden gebouwd een hogere waarde hebben dan andere gronden. De gewestplannen worden soms gewijzigd, met als gevolg dat de grondwaarde stijgt of daalt. Een waardedaling wordt gecompenseerd met een zogenaamde 'planschadevergoeding'. Een waardestijging wordt belast met een 'planbatenheffing'. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een bestemmingswijziging.

### **4.5 - Informatieplicht uit hoofde van artikel 5.2.1 VCRO**

Uit hoofde van de verplichting die artikel 5.2.1 VCRO hem oplegt, vermeldt de instrumenterende notaris het volgende:

#### **1. Stedenbouwkundige handelingen**

Uit de ingewonnen informatie blijkt dat het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning (oud stelsel) heeft afgeleverd met als voorwerp: 'bouwen van woning'. Ze werd uitgereikt op 12 februari 1977 en heeft de volgende stedenbouwkundige referentie: dossiernummer 13017\_2004\_5013, gemeentelijk dossiernummer 19775.

De notaris merkt op dat hij niet zelf ter plaatse heeft kunnen nagaan of de huidige toestand van het goed wel degelijk overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en). De verkoper bevestigt weliswaar dat dit - naar zijn kennis - zo is. Desalniettemin wordt het de koper aangeraden om persoonlijk te controleren of de eventueel aan het goed uitgevoerde werken legaal lijken te zijn. Daartoe kan hij zich rechtstreeks wenden tot de dienst stedenbouw van de betrokken gemeente en daar inzage vragen in de vergunningen die werden afgeleverd sinds de bouw van het goed tot op vandaag - evenals de eraan gehechte plannen - om zo vast te stellen of de werkelijke en vergunde toestand wel met mekaar overeenstemmen.

De notaris merkt ook op dat uit de vermelding van een vergunning in het stedenbouwkundig uittreksel niet met zekerheid kan worden afgeleid dat de vergunning ook daadwerkelijk betrekking heeft op het goed.

## 2. Bestemming

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister is '**woongebied**'.

Er bestaat bovendien een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd "**Kern Kasterlee**" (van 19 mei 2011 - RUP\_13017\_214\_00005\_00001) dat de volgende bestemming toekent aan het gebied waarin het goed zich bevindt: 'overdruk grondgebonden wonen'.

## 3. Rechterlijke en bestuurlijke maatregelen

Uit het hypothecair getuigschrift blijkt niet dat het goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel zoals wordt vermeld in titel VI, hoofdstuk III (rechterlijke maatregelen) en IV (bestuurlijke maatregelen) van de 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening', dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is. Het gaat over maatregelen die worden genomen naar aanleiding van inbreuken op de stedenbouwwetgeving. Ook de verkoper verklaart dat een dergelijke maatregel hem niet bekend is.

## 4. Voorkooprecht

Het goed is niet gelegen in een zone die is aangeduid als een zone met een stedenbouwkundig voorkooprecht, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van het decreet of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

## 5. Verkaveling

Er is een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing, zoals verderop wordt beschreven.

## 6. Voorkeursbesluit of projectbesluit

Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeurs- of projectbesluit.

## 7. Andere informatie

Alhoewel de VCRO de notaris er niet toe verplicht, vestigt deze laatste toch de aandacht van de koper op de volgende info die in de door de gemeente afgeleverde documentatie is terug te vinden:

- Er werd een milieuvergunning afgeleverd de dato 21 december 1992 met als beschrijving 'melding van ondergrondse mazouttank en lozing afvalwater', dossiernummer 1992231 (risicoklasse 3).
- Het goed is gelegen in een zoneringsplan met als bestemming 'centraal gebied'.

## 4.6 - Verkaveling

De verkoper verklaart dat het goed deel uitmaakt van een verkaveling waarvoor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee op 5 juli 1969, met referte 13017\_2002\_652.

Er werd geen verkavelingsakte verleden aangezien de desbetreffende vergunning werd verkregen vóór 15 februari 1971, zijnde de datum van inwerkingtreding van de toenmalige wetgeving die de verplichting van een verkavelingsakte heeft ingevoerd.

De notaris heeft, met toepassing van artikel 5.2.3 Vlaamse Codex RO, de partijen kennis gegeven van deze vergunning. De koper erkent een kopie van deze stukken te hebben ontvangen. Hij verklaart aldus kennis te hebben van alle lasten en voorschriften opgelegd ingevolge de verkaveling.

Blijkens het uittreksel uit het vergunningenregister is deze vergunning voor wat betreft het goed, voorwerp van deze akte, nog niet vervallen.

De koper verklaart te weten dat de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige

handelingen (= een 'bouwvergunning') aan te vragen en te bekomen bepaald wordt door de voorschriften opgelegd bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de verkavelingsakte.

De koper verbindt zichzelf en zijn rechtverkrijgenden hoofdelijk en ondeelbaar tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen die hierin werden opgenomen, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd. Deze (desgevallend gewijzigde) bepalingen zullen gelden voor alle personen die in de toekomst enig recht verkrijgen betreffende het goed.

## **5 - Diverse andere administratieve wetgeving**

### **5.1 - Bodemdecreet**

1. De verkoper verklaart dat de grond bij zijn weten geen risico-grond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijsten door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat de koper vóór het sluiten van deze overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 25 juni 2024 in overeenstemming met artikel 101 §1 van genoemd decreet. Dit bodemattest bepaalt:

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

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### ***2.0 EXTRA INFORMATIE:***

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

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

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

#### ***2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT***

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

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

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De notaris wijst de koper er op dat:

- a. dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- b. dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het decreet) van toepassing blijven.

5. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

### **5.2 - Water**

#### **1. Verzekeringswet**

De verzekeringswet omschrijft een 'risicozone voor overstromingen' als een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd en/of kan worden. Indien een perceel in een dergelijke zone is gelegen zal dit een invloed hebben op de mogelijkheid om zich te verzekeren tegen schade (de verzekering tegen waterschade kan mogelijk worden geweigerd en er is een invloed op de verschuldigde verzekeringspremie - zie artikel 129 van de Verzekeringswet).

#### **2. Watertoets**

De zogenaamde 'watertoets' is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma, inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het kan geraadpleegd worden via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht). Artikel 1.3.3.3.2 van de 'Codex Integraal Waterbeleid', dat deze materie regelt, verplicht de notaris om de partijen in te lichten over het feit of het

betrokken perceel zich bevindt in een gebied waar water een probleem kan vormen. Het betreft de volgende gebieden:

- a. overstromingsgevoelige gebieden: dit zijn gebieden die een verhoogde kans op wateroverlast hebben, rekening houdende met drie overstromingsbronnen, namelijk kustoverstromingen, overstromingen vanuit waterlopen en overstromingen door intense neerslag.
- b. afgebakende overstromingsgebieden: dit zijn gebieden die, met het oog op het beperken van overstromingen op plaatsen waar het water méér schade kan aanrichten, door de overheid zijn bestemd om op al dan niet gecontroleerde wijze te overstromen.
- c. afgebakende oeverzone: een als dusdanig door de overheid aangewezen gebied, waar diverse beperkingen gelden, zoals omschreven in artikel 1.3.2.1 en volgende van de 'Codex Integraal Waterbeleid'.
- d. signaalgebieden: dit zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (zoals een woonuitbreidingsgebied of industriegebied) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

Daarnaast krijgt elk perceel (P-score) en elk gebouw (G-score) een score op een schaal van A tot D om aan te geven hoe overstromingsgevoelig een perceel of gebouw is.

### 3. Toepasselijkheid

Op basis van de raadpleging op 20 juni 2024 van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten ([www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)) verklaart de notaris dat het goed voor een uiterst minimum deel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied pluviaal, maar niet is gelegen in één van de andere beschreven gebieden.

Op basis van dezelfde opzoeking verklaart de notaris dat:

- de grond **P(erceel)-score D** heeft, hetgeen betekent 'middelgrote overstromingskans'.
- het gebouw (groter dan 25 m<sup>2</sup>) **G(ebouw)-score A** heeft, hetgeen betekent 'geen overstroming gemodelleerd'.

De verkoper verklaart niet over tegenstrijdige informatie te beschikken. Voor verdere inlichtingen verwijst de notaris naar [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht).

### 5.3 - Bos

Het Bosdecreet legt verplichtingen op voor 'bossen', waarmee worden bedoeld: grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken. Onder de voorschriften van dit decreet vallen eveneens:

- de kaalvlakten, voorheen met bos bezet, die tot het bos blijven behoren;
- niet-beboste oppervlakten die nodig zijn voor het behoud van het bos, zoals de boswegen, de brandwegen, de aanpalende of binnen het bos gelegen stapelplaatsen, dienstterreinen en ambtswoningen;
- bestendig bosvrije oppervlakten of stroken en recreatieve uitrustingen binnen het bos;
- de aanplantingen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtopbrengst, onder meer die van populier en wilg, uitgezonderd de korte-omloop-houtteelt waarvan de aanplant plaatsgevonden heeft op gronden die op dat ogenblik gelegen zijn buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden zoals bepaald in artikel 1.1.2, 10°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- de grienden (= vochtige akker waarop wilgenhout wordt verbouwd).

Vallen er bijvoorbeeld niet onder (voor een meer volledige omschrijving wordt verwezen naar artikel 3 van het decreet): tuinen, plantsoenen en parken, fruitboomgaarden en fruitaanplantingen, boom- en sierstruikwekerijen en arboreta die buiten het bos zijn gelegen; aanplantingen met naaldbomen die uitsluitend bestemd zijn voor de verkoop als kerstboom (tenzij indien de kerstbomen een gemiddelde hoogte van vier meter hebben bereikt).

Aldus ingelicht verklaart de verkoper dat het Bosdecreet niet van toepassing is, omdat het goed volgens de voorgaande definities geen bos is.

### 5.4 - Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart (wat wordt gestaafd door de opzoeken die de ondergetekende notaris heeft verricht in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld):



1. dat het goed naar zijn weten niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (namelijk de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, van bouwkundig erfgoed, of van landschapelijk erfgoed) en ook geen kennis heeft van een voornemen van de overheid om het goed in een dergelijke inventaris op te nemen.
2. dat het goed naar zijn weten noch voorlopig, noch definitief is beschermd (als cultuurhistorisch landschap, monument, stads- of dorpsgezicht of archeologische site). Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen of te zijn geïnformeerd over een openbaar onderzoek dienaangaande.

#### **5.5 - Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

De notaris heeft de website van het federaal “Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt” (KLIM) geraadpleegd. De bij deze database aangesloten leden kunnen zodoende laten weten of het goed eventueel is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden zijn gevestigd in het voordeel van de aangesloten leden.

#### **5.6 - Vlaamse wooncode**

De verkoper bevestigt dat:

1. aan het goed geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd, noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, noch in het raam van een sociaal beheersrecht.
2. het goed niet is opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen.
3. het goed niet is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.
4. Bijgevolg is het voorkeurrecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

#### **5.7 - Onteigening - rooilijnplan**

Mocht het goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, opeising, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of -reglementen, van welke aard dan ook, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden dan ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart alleszins dat hem voor het goed geen enkel (ontwerp van) onteigenings- of opeisingsbesluit of rooilijnplan werd betekend, en dat hij ook geen weet heeft van enig voornemen hiertoe.

#### **5.8 - Register van herstellvorderingen**

De notaris heeft nagekeken of het goed voorkomt in het register van herstellvorderingen (versie 10 september 2024). Hieruit is gebleken dat het goed niet voorkomt in dit register. Deze onderzoeksverplichting volgt uit de artikelen 3.51 en 3.44, §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

### **6 - Voorkeurrecht - voorkeurrecht**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkeurrecht of voorkeurrecht van iedere persoon aan wie een dergelijk recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zou zijn. De uitoefening van dit recht vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst worden bepaald, en die in deze verkoopvoorwaarden worden verduidelijkt.

#### Wettelijke voorkeurrechten

Een dergelijk recht kan bij wet worden toegekend: het gaat dan om een wettelijk voorkeurrecht of recht van wederinkoop. Voorbeelden hiervan zijn voorkeurrechten die volgen uit de Pachtwet, de Vlaamse Wooncode, het Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening, de Vlaamse Waterweg, Integraal Waterbeleid, Landinrichting, Ruilverkaveling en Natuurbehoud.

Het goed wordt, blijkens de opzoeking die de notaris daartoe heeft verricht via het voorkeurrecht, **niet** bezwaard met een wettelijk voorkeurrecht of recht van wederinkoop.

### Conventionele voorkeurrechten

Het is ook mogelijk dat de huidige verkoper of zijn voorganger ooit bij overeenkomst een dergelijk recht heeft toegestaan: het gaat dan om een conventioneel voorkeurrecht of voorkeurrecht of recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat hij het goed **niet** met een dergelijk recht heeft bezwaard en dat hij voor het overige ook geen weet heeft van enig dergelijk conventioneel recht dat door voorgangers werd toegestaan en dat thans nog geldig zou zijn.

## **7 - Technische bepalingen**

### **7.1 - Energieprestatiecertificaat**

Een energieprestatiecertificaat (of afgekort 'EPC') heeft als bedoeling om kopers of huurders te informeren over het te verwachten energieverbruik van een gebouw. Veel informatie hierover is terug te vinden op de website 'Vlaanderen.be'.

Het werd opgemaakt door energiedeskundige Bilal Bouzammour op 3 juli 2024 met vermelding van de unieke code 20240703-0003302459-RES-1. Het berekend energieverbruik bedraagt **751 kWh/m<sup>2</sup> per jaar (label F)**.

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit certificaat, doordat hem het origineel of een digitale kopie werd overhandigd.

### **7.2 - Renovatieverplichting residentiële gebouwen**

Voor een residentieel gebouw of een gebouweenheid (te weten een woning of een woonappartement) met een lage energiescore (energielabel E of F) geldt een renovatieverplichting bij overdracht.

Het goed bevindt zich in deze energieklassering, hetgeen blijkt uit het EPC-certificaat. **Zodoende is de koper verplicht om het te renoveren in die zin dat het energielabel wordt opgetrokken naar minstens het niveau D. Dit dient te gebeuren binnen een termijn van vijf jaar.**

Indien de koper evenwel het verkochte goed zou slopen binnen de gezegde termijn van vijf jaar, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Na verloop van de termijn van vijf jaar moet de koper een nieuw EPC (residentiële gebouwen) laten opmaken. Hij wordt gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of een energiedeskundige.

De koper wordt 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.

### **7.3 - Elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981. Het is voorzien van een elektrische installatie die in gebruik werd genomen vóór 1 oktober 1981, en deze werd niet gewijzigd sinds 1 oktober 1981, of werd wél gewijzigd of op belangrijke wijze uitgebreid sinds 1 oktober 1981 maar daarbij werd het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 niet onderworpen aan een volledig controleonderzoek.

De verkoper overhandigt bij deze aan de koper het proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door de vereniging zonder winstoogmerk 'HOUSE CHECK VZW' te 1740 Ternat, Marktplein 1/3 (BTW BE0681.840.318) op 1 juli 2024. Het proces-verbaal stelt vast dat de **elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement**. De koper erkent van de verkoper het originele exemplaar van het betreffende proces-verbaal verkregen te hebben.

De koper, en niet de verkoper, zal de kosten van de aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper is verplicht om:

- de aanpassing van de elektrische installatie aan de normen te laten vaststellen door een erkend organisme binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte.
- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mee te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De koper behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In

dat geval zal het nieuwe erkend organisme het vorige organisme dat het controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De notaris wijst de koper op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement en de gevaren en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

#### **7.4 - Stookolietank**

De verkoper verklaart dat in het goed een ondergrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van minder dan 6.000 liter, uitgevoerd in staal (enkelwandig). De verkoper verklaart dat deze stookolietank voor de eerste keer werd gevuld vóór 1 augustus 1995 en bijgevolg voor de toepassing van de milieurechtelijke voorschriften inzake stookolietanks wordt gekwalificeerd als een bestaande tank.

De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II, en dat de laatste periodieke controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 30 juli 2024, zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door de vennootschap onder firma "House Check" (ON 0681.840.318).

De koper erkent een kopie van dit conformiteitsattest te hebben ontvangen. Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een **groene dop of merkplaat** geplaatst, wat wijst op een gunstig testresultaat.

De koper verklaart dat hij op de hoogte werd gebracht van de daaropvolgende verplichte periodieke controles die om de vijf jaar moeten plaatsvinden voor tanks waarvan de buitenwand niet toegankelijk is voor controle en dit ongeacht de materie waaruit de tanks zijn vervaardigd.

De stookolie die zich op datum van ingenottreding door de koper nog in de stookolietank zou bevinden, is inbegrepen in deze overdracht.

De koper wordt er eveneens op gewezen dat bij een toekomstige buitengebruikstelling van de stookolie-installatie bepaalde wettelijke verplichtingen op hem zullen rusten, die de tussenkomst van een deskundige en de aflevering van een attest vergen.

#### **7.5 - Postinterventiedossier**

Het zogenaamde 'postinterventiedossier' van een bouwwerk bevat informatie die nuttig is om bij latere werkzaamheden aan het gebouw de veiligheid en de gezondheid te beschermen van de mensen die deze werken uitvoeren. Het kan worden vergeleken met de veiligheidsinstructies in een gebruiksaanwijzing.

De verkoper verklaart dat hij of, naar zijn kennis, zijn rechtsvoorgangers, aan het goed geen werken hebben uitgevoerd sedert 1 mei 2001 die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, waarbij het opmaken van een dergelijk post-interventiedossier wordt verplicht. Er bestaat dus (nog) **geen postinterventiedossier**.

#### **7.6 - Rookmelders**

De koper wordt erop gewezen dat elke woning in Vlaanderen dient te beschikken over de nodige rookmelders of een branddetectiesysteem. Concreet moet elke zelfstandige woning (ééngesinswoning, appartement of studio) op elke verdieping zijn uitgerust met minstens één rookmelder.

#### **7.7 - Asbest**

Wie een 'toegankelijke constructie' bezit die een bepaalde oppervlakte overschrijdt en die werd opgericht vóór het jaar 2001 zal ten laatste op 31 december 2031 over een zogenaamd 'asbestinventarisattest' moeten beschikken. Het gaat om:

- constructies die voor mensen toegankelijk zijn en een dak hebben: dus gebouwen, maar ook bijvoorbeeld carports, halfopen loodsen, en dergelijke.
- die een oppervlakte hebben van 20 m<sup>2</sup> of meer. Voor de berekening van deze oppervlakte gelden de volgende regels:
  - als het gaat om een kleiner gebouwdeel (bijvoorbeeld een studio van 16 m<sup>2</sup>) dat deel uitmaakt van een groter gebouw, dan is er tóch een attest nodig;
  - staan er op het eigendom verschillende kleinere constructies, dan moet u de oppervlakte van de constructies optellen. Bedraagt de som 20 m<sup>2</sup> of meer, dan heeft u een attest nodig.

Het attest geeft de bevindingen weer van een door een deskundige uit te voeren onderzoek. Het beschrijft welke gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan worden beheerd of verwijderd.

Indien een dergelijk goed wordt overgedragen vóór het jaar 2032 is ook een attest vereist. De verkoper verklaart dat er - naar zijn kennis - inderdaad dergelijke constructies worden overgedragen. Hij beschikt dan ook over een asbestinventaris-attest met unieke code 20240702-000513.000, afgeleverd door Oussama El Ouaamari op 2 juli 2024. De koper erkent vóór het verlijden van deze akte op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud ervan en inmiddels het attest (of een kopie ervan) te hebben ontvangen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“**Niet-asbestveilig.** Tijdens de inspectie vastgesteld: 4 asbestmaterialen, 0 beperkingen, 0 uitsluitingen. Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

2 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

2 asbestmaterialen zorgvuldig beheren.”

De verkoper verklaart dat er sindsdien geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er zou sprake zijn 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 attest, als asbestveilig kan worden beschouwd;
- de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart voor het overige dat er bij zijn weten geen asbest aanwezig is, behoudens datgene dat werd vermeld in het attest.

## 8 - Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingentreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

# ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

## Toepassingsgebied

### Artikel 1

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

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

## Toetreding

### Artikel 2

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

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

## 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:

- de verkoop opschorten;
- één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
- 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 bieders, 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.
- van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- 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 verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

#### **Artikel 9**

De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 eind-uur, 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 verkoopvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

## **Biedsystemen**

### **Artikel 10**

#### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

## **Gevolgen van een bod**

### **Artikel 11**

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 vijf 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 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 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:

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien (10) percent** 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).
- o 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 **tien (10) percent** 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 bieder 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 artikel 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 [bidit.be](http://bidit.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 worden beschouwd 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 borggen 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 koopprijs 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.

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 registratie-recht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftig 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 vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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 zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijftien procent (12,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijftien procent (12,15%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

#### **Artikel 25bis - Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper**

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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 hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

#### **Artikel 25ter – Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de 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-medeverveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

## Nalatigheidsinteressen

### Artikel 27

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

## Sancties

### Artikel 28

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

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

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

#### Ontbinding van de verkoop

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

#### Nieuwe verkoop - herveiling bij rouwkoop

Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

#### Uitvoerend onroerend beslag

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

### **Machten van de lasthebber**

#### **Artikel 29**

Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de 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.

## 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 <a href="http://www.biddit.be">www.biddit.be</a> 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 <a href="http://www.biddit.be">www.biddit.be</a> , 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 <a href="http://biddit.be">biddit.be</a> 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.

## VOLMACHT

De verkopers, hierna de 'lastgever' te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht om afzonderlijk te handelen:

1. ieder van de hiervoor genoemde verkopers,
2. iedere persoon die als medewerker is tewerkgesteld op het kantoor van notaris Stynen te Kasterlee, hierna de 'lasthebber' te noemen, voor wie hier tussenkomt en aanvaardt, mevrouw Bianca Erkens, die woonstkeuze doet op het kantoor van notaris Stynen te Kasterlee, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers, wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:
  - voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
  - alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
  - de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
  - het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
  - de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
  - de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
  - van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
  - bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
  - Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen,

deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen BTW-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

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

## **SLOTBEPALINGEN**

### **Recht op geschriften**

Deze belasting bedraagt vijftig euro (€ 50,00) en wordt door de notaris betaald aan de overheid.

### **Bevestiging van identiteit**

1. Om te voldoen aan de verplichtingen van de Organieke Wet Notariaat bevestigt de ondergetekende notaris dat de identiteit van de comparanten die hem niet voldoende bekend zijn, hem werd aange-toond aan de hand van de identiteitskaart.
2. Om te voldoen aan de verplichtingen van de Hypotheekwet bevestigt de ondergetekende notaris op zicht van de door deze wet vereiste stukken dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen-natuurlijke personen overeenkomen met de vermeldingen in deze akte.

### **Informatieplicht**

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft 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 notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. De partijen bevestigen tevens dat de ondergetekende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

### **WAARVAN AKTE**

Aldus gedaan en verleden te Kasterlee, op mijn kantoor, en na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.