

## Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

### Op achtentwintig augustus tweeduizend vierentwintig,

Ga ik, **Johan VAN DEN NIEUWENHUIZEN**, notaris te Bornem, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "Van den Nieuwenhuizen, De Witte & Van Deun", geassocieerde notarissen, met zetel te 2880 Bornem, Sint-Amandsesteenweg 176 GLVL B, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

\*

Hierna "de verkoper" genoemd.

\*

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

### A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

#### **Contactgegevens van het notaris kantoor**

Van den Nieuwenhuizen, De Witte & Van Deun, geassocieerde notarissen  
Sint-Amandsesteenweg 176 GLVL B  
2880 Bornem

Contact: [info@vdnnotarissen.be](mailto:info@vdnnotarissen.be) – 03/897.15.15

#### **Beschrijving van het goed**

GEMEENTE BORNEM - eerste afdeling

Een huis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te **Bornem, Nieuwe Kouterstraat 77**, kadastraal bekend volgens titel onder sectie B, nummer 766/Z/3 en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie **B**, nummer **766Z3 P0000**, voor een oppervlakte van honderdvijftig vierkante meter (150 m<sup>2</sup>)

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen, toestand op 28 juli 2024, ingevolge opzoeking van dezelfde dag: vijfhonderd vijftientig euro (€ 525,00).

#### **Oorsprong van eigendom**

\*

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt zestigduizend euro (€ 60.000,00).

#### **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). 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 **dinsdag 8 oktober 2024 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 16 oktober 2024 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

#### **Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 21 oktober 2024 om vijftien uur (15.00u)** op het

kantoor van ondergetekende notaris. De vijf (5) hoogste en laatste bidders dienen op dat moment beschikbaar te zijn. Ondergetekende notaris houdt zich evenwel het recht voor de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing binnen de wettelijk voorziene termijn te verplaatsen naar een ander moment.

**Commandverklaring (aanwijzing van een lastgever)**

Een eventuele aanwijzing van lastgever of commandverklaring moet gebeuren bij authentieke akte voor ondergetekende notaris uiterlijk vijf (5) werkdagen (feestdagen, zaterdagen en zondagen aldus niet inbegrepen) na de definitieve toewijzing.

**Bezoeken**

De eigendom zal door de kandidaat-kopers bezocht kunnen worden **elke zaterdag van 11.30u tot 13.00u, en dit vanaf zaterdag 7 september 2024 tot en met zaterdag 12 oktober 2024.**

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

**Publiciteit:**

De verkoop zal als volgt worden bekendgemaakt:

- a. bekendmaking op de volgende websites:  
- Immoweb, notaris.be, bidit.be en Zimmo;
- b. bekendmaking door digitale affiches en een affiche dewelke zal worden uitgehangen op het kantoor van de verkoophoudende notaris;
- c. bekendmaking bij middel van een verkoopbord, aan te plakken aan het te verkopen eigendom.

**Eigendomsoverdracht**

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

**Genot – Gebruik**

De verkoper verklaart dat het goed vrij is van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht en niet het voorwerp uitmaakt van enig conflict of geschil van welke aard ook. De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

**Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

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

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

Uit de raadpleging van het e-voorkooploket op 28 juli 2024 blijkt dat op voorschreven goed geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is.

**Staat van het goed – Gebreken**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om

van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

#### **Grenzen – Oppervlakte**

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

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

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, **behoudens hetgeen vermeld in zijn eigendomstitel, \***, letterlijk het volgende vermeld staat:

*"Er wordt alhier opgemerkt dat de voormelde eigendomstitel dedato negentien april negentienhonderd een en veertig, volgende bepaling inhoudt, alhier letterlijk overgenomen:*

*"Er dient opgemerkt dat in het lastenkohier van hooger vermelde openbare verkoopting letterlijk werd bedongen:*

*"Het wordt uitdrukkelijk bepaald dat overeenkomstig artikel één en dertig der wet van elfden oktober negentien honderd negentien en onder de strafbepalingen van dit artikel en van de onderhavige akt, het verboden is de te koop gestelden goederen geheel of gedeeltelijk te gebruiken voor drankslijterij, en wel binnen een termijn van dertig jaren na den datum der toewijzing; alle akten en overeenkomsten die ten doel zouden hebben de verkochte goederen te doen dienen tot drankslijterijen, binnen den bepaalden termijn zullen van rechtswege ongeldig zijn, en in geval zulks geschieden zou na het verstrijken van den termijn van dertig jaren, moeten de aan den oorspronkelijken koper kwijtgescholden rechten betaald worden door dengene die de drankslijterij opent."*

*"De te koopgestelde woningen moeten voor hun gansche waarde tegen brandgevaar verzekerd worden bij een Belgische Maatschappij en de premies moeten regelmatig betaald worden door de koopers.*

*Zonder schriftelijke toestemming vanwege de verkoopende Maatschappij is het de koopers verboden:*

*a. de gebouwen en hun aanhoorigheden of het gedeelte van de tuinen tusschen de gebouwen en den openbaren weg te wijzigien.*

*b. eenige afsluitingen, gebouwen of aanhoorigheden op te richten op de verkochte gronden.*

*Zij moeten op de te koopgestelde goederen berustende dienstbaarheden eerbiedigen, namelijk diegene betreffende waterleidingen, riolen, telefoon, telegraaf, electricische draden en andere diensten van dien aard.*

*Alle bepalingen van dit artikel gelden als passieve dienstbaarheden ten laste van de tekoopgestelde woonhuizen en als actieve dienstbaarheden ten bate van al de andere goederen die toebehoord hebben of nog toebehooren aan de Maatschappij verzoekster en gelegen zijn op de percelen nummers 766, 768 en 782 der Sectie B, van het kadaster der gemeente Bornhem."*

Uit de aangehaalde akte \*, en het aangehaalde lastenkohier, \* blijkt dat de verkopende \* was, die een rechtsvoorganger is van de verzoeker in deze. Voor zover en in de mate dat deze bepalingen nog van toepassing zouden zijn, en niet van rechtswege opgeheven zouden zijn, om reden dat de verzoeker zowel de rechtsopvolger is van de toenmalige verkopende als kopende partij, verklaart de verzoeker dan ook te verzaken aan en af te zien van de verdere toepassing van voormelde erf dienstbaarheden, zodanig dat deze bepalingen als opgeheven beschouwd mogen worden.

In het algemeen treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper en zal hij zich naar die bepalingen moeten gedragen voor zover die nog van kracht zouden zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

De uiteindelijke koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De verkoper verklaart dat hij aan voormeld goed geen werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018 en dat bijgevolg de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat niet van toepassing is.

#### **Administratieve bepalingen**

##### 1. Bodemtoestand

a. De ondergetekende notaris verklaart dat voor zover hij kon nagaan blijkt dat er voor zover bekend op bovenbeschreven goed **geen** inrichting gevestigd is of was en er geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

Onder risico-inrichtingen wordt verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de

Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 2.14° van het Bodemdecreet.

Datzelfde blijkt uit nagemelde gemeentelijke inlichtingenbrief van 21 mei 2024.

b. Voor bovenbeschreven goed is door de OVAM op 7 mei 2024 een bodemattest afgeleverd met kenmerk 20240403725;

De inhoud van dit bodemattesten luidt:

*“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 250 m3 een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten”.*

De ondergetekende notaris zal het publiek voorafgaandelijk aan de aanvang van de biedingen op de hoogte brengen van de inhoud van gezegd bodemattest door publicatie op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en door het attest ter beschikking te houden voor het publiek op zijn kantoor.

c. De uiteindelijke koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, zonder verhaal tegen de eigenaar of ondergetekende notaris.

d. Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van “Titel III, Hoofdstuk VIII, afdeling II” van het Bodemdecreet werden toegepast.

e. De notaris zal de uiteindelijke koper er echter op wijzen dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Titel III, Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

2. Ruimtelijke ordening

**a. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)**

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Bornem op 21 mei 2024:

1° dat voor het onroerend goed **volgende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** zijn afgegeven:

\* een vergunning afgegeven op 22 november 2010 voor het slopen bestaande woning en bouwen van 2 appartementen en berging (dossiernummer: 12007\_2010\_0200254 - gemeentelijk dossiernummer: 2010/0254);

De eigendom is opgenomen in het vergunningenregister op 17 november 2008 (dossiernummer: 12007\_2008\_2000188 – gemeentelijk dossiernummer: CG/2008/0188).

Ondergetekende notaris wijst erop dat constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, vermoed worden vergund te zijn.

De ondergetekende notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van voormeld goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, volgens het plannenregister, is: **woongebied**, ingevolge het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 5 augustus 1976;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen) en dat er **geen** procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4° dat er op het onroerend goed **geen voorkoopprecht** rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

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

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

7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8 § 1 VCRO.

Indien de uiteindelijke koper de bestemming van het goed wil wijzigen, het wil verbouwen, renoveren of herbouwen, zal hij zich moeten onderwerpen aan de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook.

Ondergetekende notaris zal de uiteindelijke koper op de hoogte brengen van de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Er kan geen zekerheid gegeven worden omtrent de mogelijkheid tot bouwen of het opstellen van enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt. Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning mag worden gebruikt op het hierbij verkochte goed of op het niet bebouwde gedeelte zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn van de inhoud van voormeld uittreksel, aangezien het mee bekend gemaakt wordt bij de tekoopstelling en gepubliceerd wordt op de website (<https://www.biddit.be>) en ter inzage zal liggen op het kantoor van ondergetekende notaris.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

**b. De verkoper verklaart:**

- dat het goed **vrij is van onteigening** door een overheid, dat er bij zijn weten geen plan tot onteigening is en dat hij **geen** kennis heeft van **enige rooilijn** betreffende voormeld onroerend goed. Indien dit toch het geval zou zijn, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen en verbouwen of welke andere redenen ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen;

- dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van enige **planbatenheffing**;

- dat **geen** betekening werd gedaan betreffende het **opeisingsrecht van verlaten gebouwen** zoals bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet;

- dat hij alle nodige vergunningen heeft bekomen voor de bouwwerken die hij gebeurlijk heeft laten uitvoeren en dat hij **geen** kennis heeft van enig **bouwmisdrijf** betreffende bovenbeschreven eigendom;

Dit blijkt, voor zover als mogelijk is, ook uit de door ondergetekende notaris uitgevoerde opzoeken.

### 3. Leegstand

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het bij deze verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, **doch wel in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen**. Zodoende is er een gemeentelijke leegstandsheffing en heffing op verwaarloosde gebouwen en/of woningen verschuldigd is. De verkoper verklaart dat zij niet onderworpen is aan voormelde heffingen.

De heffingen voor het lopende jaar blijven, voor zover zij van toepassing zijn op de verkoper, integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van het proces-verbaal van toewijzing bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijn hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris.

### 4. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op 28 juli 2024 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen informatie** over het goed.

### 5. Onroerend erfgoed

De notaris vermeldt en de verkoper verklaart dat bovenbeschreven goed:

- **niet** is opgenomen in een **inventaris** genoemd in artikel 4.1.1 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris archeologische zones, de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3 en 4.1.4 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen;

- **geen beschermd goed** overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site) is, noch dat een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

De instrumenterende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn van de inhoud van voormelde opzoeken, aangezien deze mee bekend gemaakt worden bij de tekoopstelling en gepubliceerd worden op de website (<https://www.biddit.be>) en ter inzage zullen liggen op het kantoor van ondergetekende notaris.

De koper zal het resultaat van de hierboven vermelde opzoeken ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

### 6. Waterparagraaf

Aan de hand van een opzoeking gedaan op 2 mei 2024, verklaart de notaris in navolging van artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen van 4 april 2014, dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Ingevolge zelfde opzoeking, verklaart de instrumenterende notaris in navolging van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integrale waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

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

Ingevolge zelfde opzoeking is eveneens gebleken dat het goed **niet** gelegen is in een van nature overstroombaar gebied.

Het voorschreven goed heeft **P(erceel)-score: B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) aanwezig op voorschreven goed hebben een **G(ebouw)-score: B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn van de inhoud van voormelde opzoekingen, aangezien deze mee bekend gemaakt worden bij de tekoopstelling en gepubliceerd worden op de website (<https://www.biddit.be>) en ter inzage zullen liggen op het kantoor van ondergetekende notaris.

De koper zal het resultaat van de hierboven vermelde opzoekingen ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

#### 7. Bos

De notaris verklaart dat uit de door hem gedane opzoekingen en voor zover hij kon nagaan, blijkt dat het bovenbeschreven goed **niet** valt onder bepalingen van het Bosdecreet.

#### 8. KLIM

Uit een opzoeking gedaan op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) op 2 mei 2024 betreffende het in de nabijheid van het voorschreven goed gelegen installaties of pijpleidingen voor vervoer van gevaarlijke producten, hoogspanningsverbindingen, kabels en leidingen voor ander gebruik, is **niet** gebleken dat er op of in de directe nabijheid van het geschonken goed bovengrondse of ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties zijn gevestigd.

#### 9. Voorkooprechten

De notaris verklaart dat uit de door hem gedane opzoekingen en voor zover hij kon nagaan, blijkt dat het bovenbeschreven goed **niet** bezwaard is met **enig voorkeurrecht, optierecht, recht van wederinkoop of vervreemdingsverbod** en dat het bovenbeschreven goed **noch geheel noch ten dele** voorwerp is van een **wettelijk, decretaal of conventioneel recht van voorkoop**.

Dit blijkt onder meer uit een opzoeking gedaan door de instrumenterende notaris op het e-voorkooploket op 28 juli 2024.

#### 10. Stookolietank

1. De verkoper verklaart dat er zich in het onroerend goed koop twee een **bovengrondse** stookolietank bevindt met een inhoud van **1200 liter**. Hij verklaart dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd vóór 1 augustus 1995.

2. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.

3. De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 26 april 2022 zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door de heer Jo Bernaerts voor de firma Vastgoed Experts, met zetel te Vlimmersebaan 132, 2275 Wechederzande. Ingevolge deze controle werd op de



stookolietank een **rode dop** geplaatst. **De tank mag bijgevolg niet meer gebruikt worden. De koper zal ertoe gehouden zijn deze tank te verwijderen en dit op zijn kosten.**

De ondergetekende notaris zal het publiek voorafgaandelijk aan de aanvang van de biedingen op de hoogte brengen van de inhoud van dit attest door publicatie op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en door het attest ter beschikking te houden voor het publiek op zijn kantoor.

#### 11. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat sedert 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers **geen** werken werden uitgevoerd aan voormeld goed waarvoor een postinterventiedossier verplicht is.

#### 12. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 08 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 16 mei 2022 werd door de vereniging zonder winst oogmerk "Certinergie" vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement. **Na afloop van een termijn van achttien (18) maanden vanaf het proces-verbaal van toewijzing** zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is ertoe gehouden om de eventuele gebreken aan de installatie binnen voormelde termijn te laten herstellen en ze te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de uiteindelijke koper.

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 zal door de ondergetekende notaris op de hoogte gesteld worden 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.

Een exemplaar van het proces-verbaal zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd bij ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De ondergetekende notaris zal het publiek voorafgaandelijk aan de aanvang van de biedingen op de hoogte brengen van de inhoud van dit attest door publicatie op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en door het attest ter beschikking te houden voor het publiek op zijn kantoor.

#### 13. Energieprestatiecertificaat - renovatieplicht

Voor het bovenbeschreven goed werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt door energiedeskundige Hendrik De Vos op 17 mei 2022 met als unieke code nummer 20220517-0002605466-RES-1 (1285 kWh/(m<sup>2</sup> jaar)): label F.

Het origineel van dit certificaat zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd bij ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De ondergetekende notaris zal het publiek voorafgaandelijk aan de aanvang van de biedingen op de hoogte brengen van de inhoud van dit attest door publicatie op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en door het attest ter beschikking te houden voor het publiek op zijn kantoor.

Gelet op het energieprestatieniveau label F, geldt er voor voorschreven eigendom een **renovatieplicht**.

De uiteindelijke koper wordt erop gewezen dat bovenbeschreven goed, aangezien het een residentieel gebouw is, **binnen vijf jaar vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen** en dat hij binnen vijf jaar vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijzing een nieuw energieprestatiecertificaat residentiele gebouwen dient te laten opmaken, waaruit dit blijkt.

Indien de uiteindelijke koper het bovenbeschreven goed evenwel binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting om het goed te brengen tot een minimaal energieprestatieniveau label D.

De uiteindelijke koper wordt gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De uiteindelijke 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.

#### 14. Asbest

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

Er is een geldig asbestinventarisatetest beschikbaar voor hoger gemeld goed met unieke code UC: 20230809-000391, opgemaakt op 9 augustus 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving:*

#### ***Niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*4 asbestmaterialen*

*3 beperking*

*0 uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*1 Asbestmaterialen: dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen: dringende maatregelen nemen*

*0 Asbestmaterialen: verwijderen*

*0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen*

*3 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.

Het asbestinventarisatieattest zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd bij ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De ondergetekende notaris zal het publiek voorafgaandelijk aan de aanvang van de biedingen op de hoogte brengen van de inhoud van dit attest door publicatie op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en door het attest ter beschikking te houden voor het publiek op zijn kantoor.

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

#### 15. Zonnepanelen

Op het bovenbeschreven onroerend goed bevinden zich **geen** zonnepanelen.

### 16. Rookmelders

Ondergetekende notaris zal de uiteindelijke koper inlichten omtrent het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders waarbij alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is en waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2013, dienen uitgerust te zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

Bij huurwoningen gebouwd voor 1945 zijn per verdieping rookmelders verplicht sinds 1 januari 2016.

Voor huurwoningen gebouwd na 1945 zijn per verdieping rookmelders verplicht vanaf 1 januari 2019 en telkens een nieuw huurcontract wordt gesloten.

Voor alle andere woningen zijn rookmelders in Vlaanderen verplicht vanaf 2020.

Voormeld onroerend goed **is nog niet uitgerust** met een rookmelder. De uiteindelijke koper zal hier zijn zaak van maken, ter vrijwaring van de verkoper.

### 17. Alarminstallaties

Bovenbeschreven eigendom is **niet** uitgerust met een alarminstallatie.

### 18. Technische aspecten

De uiteindelijke koper zal door de instrumenterende notaris ingelicht worden:

- over het bestaan van eventuele premies of belastingverminderingen door hem te verkrijgen ([www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) of [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be));
- over het bestaan van een verzekering gewaarborgd wonen ([www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be));
- over het bestaan van verplichtingen verbonden aan de centrale verwarmingsinstallatie ([www.lne.be/campagnes/stook-zuinig/stook-zuinig/verwarmings-wegwijzer](http://www.lne.be/campagnes/stook-zuinig/stook-zuinig/verwarmings-wegwijzer)).

### **Hypothecaire toestand**

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.

### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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

### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen,

op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

***Opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering***

Deze verkoop geschiedt **niet** onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

**B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

***Toepassingsgebied***

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

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

***Toetreding***

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

De verkoper, de koper, elkeieder, 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:

- 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 bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden 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 iedere bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

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

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen. Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

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

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

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

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

Deze 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***

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 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. 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° 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 ingentreding 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.

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

- 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 vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftwintig 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 zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

De hoogst 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-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

#### **Nalatigheidsinteressen**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

#### **Sancties**

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de 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 vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

### **Machten van de lasthebber**

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

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### **Waarschuwing**

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

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

## **C. DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: 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 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.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **Bevestiging identiteit**

Met het oog op de eventuele overschrijving van deze akte op het Kantoor Rechtzekerheid, bevestigt de minuuthoudende notaris dat de beschrijving van de betrokken partijen juist is, op basis van de door de wet vereiste stukken.

De identiteit van de comparanten is mij, notaris, aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.

De notaris bevestigt dat de opgegeven gegevens van de vennootschap overeenstemmen met de statuten en de publicatie(s) in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

##### **Recht op geschriften (wetboek diverse rechten en taksen)**

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

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

Opgesteld op mijn kantoor te Bornem, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de partijen, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, samen met mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
DE NOTARIS