

Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op bid-dit.be (vrijwillig)

**Ds SB/2232462-1**

**Verkoopvoorwaarden**

**A. Bijzondere verkoopvoorwaarden**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

Geassocieerd notarissen Celis & Liesse

Kasteelpleinstraat 59

2000 Antwerpen

telefoon nummer: 03 213.98.16 of algemeen nummer 03 213 86 00

e-mail: [sb@notaris-celis.be](mailto:sb@notaris-celis.be) of [info@notaris-celis.be](mailto:info@notaris-celis.be)

VOORWERP VAN DE VERKOOP

**Beschrijving van het goed**

Malle, eerste afdeling - Westmalle

1) Een huis op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te Westmalle, Acacialaan 25+, volgens titel ten kadaster bekend, sectie B, deel van nummers 494/F, 494/H en 494/I, met een oppervlakte van zevenenzestig vierkante meter (67 m<sup>2</sup>); thans ten kadaster bekend, sectie B, nummer 494/K P0000 met eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierhonderd één en zestig euro (€ 461,00)

2) Een vijver op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te Westmalle, Osse Goor, volgens titel ten kadaster bekend, sectie B, nummer 494/E met een oppervlakte van negenhonderd en tien vierkante meter (910 m<sup>2</sup>), thans ten kadaster bekend, sectie B, nummer 494/E P0000 voor eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: nul euro (€ 0,00)

3) Een tuin gelegen te Westmalle, Ossegoor, volgens titel ten kadaster bekend, sectie B, deel van nummers 494/F, 494/G, 494/H en 494/I met een oppervlakte van vijftien duizend acht honderd negenenzeventig vierkante meter (15.879 m<sup>2</sup>), thans ten kadaster bekend, sectie B, nummer 494/M P0000 voor eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zesenzestig euro (€ 66,00)

4) Een huis op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te Westmalle, Acacialaan 25, volgens titel ten kadaster bekend, sectie B, deel van nummers 494/F, 494/G, 494/H en 494/I, met een oppervlakte van honderd vierenzeventig vierkante meter (174 m<sup>2</sup>); thans ten kadaster bekend, sectie B, nummer 494/N P0000 met eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend zevenhonderd dertig euro (€ 1.730,00)

5) Een vijver op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te Westmalle, Osse Goor, volgens titel ten kadaster bekend, sectie B, nummer 495/D met een oppervlakte van tweeduizend zevenhonderd zestig vierkante meter (2.760 m<sup>2</sup>), thans ten kadaster bekend, sectie B, nummer 495/D P0000 voor eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: twee euro (€ 2.00).

6) Een perceel grond, gelegen te Westmalle, palende aan de Korte Dennenlaan en de Acacialaan, ten kadaster bekend volgens de benaming "Ossegoor" en ten titel bekend als een strook grond als weg, gelegen tussen 1) het huis te Malle, Hallebaan 114 en 2) en de Acacialaan bekend volgens titel en ten kadaster, sectie B, deel van nummer 495/C, voor een oppervlakte van tweehonderdeenenvijftig vierkante meter (251 m<sup>2</sup>); thans ten kadaster bekend, sectie B, nummer 495/F P0000, voor eenzelfde oppervlakte.

Zo en gelijk dit perceel voorkomt en afgebeeld staat onder de letters G, F, E en P op een opmetingsplan ervan opgemaakt door de heer Bert Claessens, beëdigd landmeter - expert te Zoersel op 5 oktober 2007.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: een euro (€ 1.00). De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden 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.

VERKOOPSVOORWAARDEN
---------------------

**Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **VIJFHONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 585.000,00)**.

**Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt tweeduizend euro. Dit betekent dat er met minstens tweeduizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

**Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 10 juni 2024 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 18 juni 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 verkoopsvoorwaarden.

**Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 21 juni 2024 om 11 uur.

**Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper wordt uitdrukkelijk uitgesloten voor deze verkoop.**

**Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 14 tot 16 uur en elke dinsdag van 17 tot 19 uur, en dit vanaf zaterdag 11 mei 2024 tot en met zaterdag 15 juni 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 volgende publiciteit zal worden gemaakt:

a. Deze verkoping zal worden aangekondigd in de Notariële Tijdingen, Gazet van Antwerpen, notarisblad Antwerpen, op online en sociale media zoals Facebook, Instagram, notaris.be, Zimmo, Immoweb. (Medium A pakket)

b. Er zullen aanplakbrieven worden gedrukt en worden aangebracht aan het te verkopen eigendom en aan het kantoor van de ondergetekende notaris Anne-Sophie Celis.

c. Er zullen bovendien circulaires in omloop worden gebracht, opgemaakt en verspreid door ons kantoor.

**Eigendomsoverdracht**

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

**Ingenottreding**

De verkoper verklaart dat het eigendom niet verhuurd noch in gebruik is door enige derde en hij verbindt er zich toe de koper het genot en het vrije gebruik ervan te leveren vanaf de integrale betaling van koopprijs en kosten.

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.

Rommel/inboedel

De liefhebbers worden er door de verkoop houdende notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet inbegrepen is in de verkoop en dat de eigenaars het pand principieel leeg en bezemschoon moeten ter beschikking stellen. Indien de bij deze verkochte goederen niet volledig leeg zouden zijn bij de ingenottreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verkoper of de notaris enige vrijwaring verlenen, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaars, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

#### **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 verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

#### **Staat van het goed - Gebreken**

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

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een 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 opge maakt.

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 erfdiensbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

De verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdiensbaarheden, behoudens hetgeen ten aanzien van voorschreven goed sub 6 wordt aangehaald in een akte verleden voor notaris Piet Genard te Antwerpen (Borgerhout) op 25 april 1966, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 3 mei daarna, deel 4586, nummer 27, en dat letterlijk luidt als volgt: "Desbetreffend doet de verkoper (de heer Tobias Carolina Dictus) hier opmerken dat in een voorgaande akte verleden voor notaris Aubert De Ridder te Antwerpen (Borgerhout) op 16 februari 1938 vermeld is:

"5. Het is uitdrukkelijk tusschen verkooper en koopers overeengekomen dat hun perceel grond bij deze verkocht onder perceel II de uitsluitende eigendom is van de koopers echtelieden Dictus die hierover geene wegenis moeten dulden, doch met besprek dat gedeelte gemerkt op het plan B C D E en zijnde de verlengenis van de bestaande wegenis van tien meter op het plan A B ten eeuwige dage zal blijven bestaan voor wegenis zoo voor de koopers echtelieden Dictus als voor de heer Van Boxel of zijn rechtverkrijgenden.

6. De bij deze verkochte eigendom zal vrije wegenis genieten over de bestaande dreef van tien meters beginnende ten Noord- Westen van de strook bij deze verkocht sub 2°, zijnde kavel II van het plan, welke dreef moet dienen ten voordeele van het publiek en voor alle soort van vervoer alsmede tot het voltrekken van alle werken van openbaar en privaat nut zoals bedongen in een en akt van verkoop verleden voor notaris Willem Janssens te Antwerpen, op twaalf december 1929.

Kooper zal tusschenkomen in de onderhoudskosten van zelve dreef op voet zoals hooger bedongen."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing 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 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

De koper treedt in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft het eigendom met alle toebehoren en onder meer in de rechten (garanties/waarborgen) die de verkoper nog zou kunnen doen gelden tegen aannemers, architecten, promotoren, leveranciers of installateurs van toestellen, waaronder de waarborgen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van deze laatsten.

De verkoper verklaart dat er voor voorschreven eigendom sinds 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1792 en 2270 (oud) Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs van de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, niet van toepassing.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW
------------------------------------

#### **1. ALGEMEEN**

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst de instrumenterende notaris partijen op de inhoud van **artikel 4.2.1. van deze Codex**, dat een lijst weergeeft van alle latere werken waarvoor een vergunning dan wel een melding dient te geschieden.

Alle **toekomstige, bestaande of voorgenomen initiatieven** die verband houden met ruimtelijke ordening en stedenbouw komen uitsluitend voor rekening en risico van de koper.

Ingeval van bouwen of verbouwen of plaatsen van afsluitingen zal de koper zich moeten onderwerpen aan alle stedenbouwkundige voorschriften zonder mogelijkheid van verhaal daaromtrent tegen de verkoper.

De verkoper informeert de koper dat **geen zekerheid** kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid **verbouwingen uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te richten**, zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen is.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het eigendom enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de verklaringen van de verkoper. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand. De kandidaat-koper zal dus best persoonlijk dienen na te gaan bij de dienst stedenbouw van de gemeente Malle of het verkochte eigendom overeenstemt met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

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

2.1. Betreffende het eigendom heeft de gemeente Malle op 1 augustus 2023 een **stedenbouwkundig uittreksel** afgeleverd met referte 2023/23 VI, zijnde een informatief uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister.

De koper zal dit stedenbouwkundig uittreksel ontvangen bij het definitief worden van de verkoop en de liefhebbers kunnen kopie vooraf bekomen op het kantoor van de minuuthoudende notaris.

2.2. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de voormelde Codex, zoals blijkt uit 1) voormeld stedenbouwkundig uittreksel, 2) het hypothecair getuigschrift en 3) de verklaring van de verkoper:

1) dat voor het eigendom **omgevingsvergunningen** voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgeleverd en wel als volgt:

- Dossiernummer:11057\_1989\_225

Onderwerp: Bouwen van autobergplaatsen - nieuwbouw bijgebouw

Datum beslissing van het schepencollege: 21 oktober 1989

Aard van de beslissing: Vergunning.

2) dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van het eigendom is: **"woongebied en voor de goederen sub 3 en 5 ook deels woonuitbreidingsgebied"**;

3) dat het eigendom **geen voorwerp uitmaakt van een**

**rechterlijke of bestuurlijke maatregel** zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde Codex en dat er ook geen procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen hangende zijn;

4) dat op het eigendom **geen voorkooprecht** rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het eigendom **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is;

6) dat het eigendom **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit** (ter info: dit zijn projecten van groot maatschappelijk en ruimtelijk strategisch belang die een geïntegreerd vergunningen - en ruimtelijk planproces vragen).

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

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;

- het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;

- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;

- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;

- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.

De notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente Malle wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente Malle verstrekte gegevens en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen in het plannen- en/of vergunningenregister sedert de datum van afgifte van voormeld stedenbouwkundig uittreksel.

### **3. VERKLARINGEN VAN DE VERKOPER**

De verkoper verklaart:

- dat hij, voor zover hij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan voorschreven eigendom of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de **nodige vergunningen** heeft bekomen, en dat al deze werken en constructies conform de bekomen vergunning(en) werden uitgevoerd;

- dat bij zijn weten voor de **actuele bestemming** van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen werden verkregen, en dat, voor zover hen bekend, voorschreven ei-

gendom op heden **niet** het voorwerp uitmaakt van enig **bouwmisdrijf**;

- dat er hem **geen onteigeningsbesluit** werd betekend en dat hij geen weet hebben van een geplande onteigening;

- dat hem **geen** betekening werd gedaan van een **rooilijn** of enige andere overheidsbesluit en dat het eigendom bij zijn weten niet getroffen wordt door een (nog) niet-gerealiseerde rooilijn;

- dat het eigendom **niet** het voorwerp uitmaakt van een **boven- of ondergrondse inneming**;

- **geen** kennis te hebben van enige **planbatenheffing**;  
Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende notaris 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 voorschreven eigendom.

#### **4. LEEGSTAND, VERKROTting, VERWAARLOZING, ONGESCHIKTHEID EN ONBEWOONBAARHEID - OPEISINGSRECHT BURGEMEESTER**

De verkoper verklaart dat:

- het eigendom **niet** werd opgenomen op een inventaris van verkrotte, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde (bedrijfs)gebouwen of woningen en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is; **doch wel op de inventaris van leegstaande gebouwen of woningen** sinds 16 augustus 2022 met aktenummer 2022/1.

- hem voor het eigendom **geen** betekening werd gedaan door de burgemeester waaruit blijkt dat het eigendom zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet.

#### **5. ONROEREND ERFGOEDEDECREET**

##### **1. Inventarissen**

In toepassing van artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet verklaart de verkoper dat het eigendom **niet** is opgenomen in:

- de landschapsatlas;
- de inventaris archeologische zones;
- de inventaris bouwkundig erfgoed;
- de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

## 2. Beschermingen

In toepassing van artikel 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet verklaart de verkoper dat het eigendom **noch voorlopig noch definitief** is beschermd.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

### **6. RISICO-OVERSTROMINGSGEBIED - DE WATERPARAGRAAF**

6.1. Blijkens opzoeking gedaan de dato 23 mei 2023 op de website [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) verklaart ondergetekende notaris in navolging van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het eigendom **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstromingen**.

6.2. Blijkens zelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris in navolging van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, ge-coördineerd op 15 juni 2018, dat het eigendom:

#### **1) goed sub 1:**

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

Met overstromingsgevoelig gebied wordt bedoeld een door de Vlaamse Regering vastgesteld en op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee of door fluviale of pluviale overstromingen.

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

**De aanwezige gebouwen (groter dan 25m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: B:** kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

#### **2) goed sub 2:**

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

Met overstromingsgevoelig gebied wordt bedoeld een door de Vlaamse Regering vastgesteld en op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee of door fluviale of pluviale overstromingen.

**De grond heeft P(erceel)-score: A:** geen overstroming gemodelleerd.

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

**3) goed sub 3:**

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

Met overstromingsgevoelig gebied wordt bedoeld een door de Vlaamse Regering vastgesteld en op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee of door fluviale of pluviale overstromingen.

De grond heeft P(erceel)-score: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

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

**4) goed sub 4:**

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

Met overstromingsgevoelig gebied wordt bedoeld een door de Vlaamse Regering vastgesteld en op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee of door fluviale of pluviale overstromingen.

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

**5) goed sub 5:**

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

Met overstromingsgevoelig gebied wordt bedoeld een door de Vlaamse Regering vastgesteld en op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee of door fluviale of pluviale overstromingen.

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

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

**6) goed sub 6:**

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

Met overstromingsgevoelig gebied wordt bedoeld een door de Vlaamse Regering vastgesteld en op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee of door fluviale of pluviale overstromingen.

**De grond heeft P(erceel)-score:** A: geen overstroming gemiddeld.

**De aanwezige gebouwen (groter dan 25m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score:** onbekend

6.3. De verkopers verklaren dat het eigendom bij hun weten **nooit is overstroomd**.

#### **7. BOSDECREET**

De verkoper verklaart dat het eigendom **niet** valt onder de bepalingen van het Bosdecreet overeenkomstig artikel 3 van het Bosdecreet.

#### **8. VOORKOOPRECHTEN**

##### 8.1. Conventionele voorkoop- en voorkeurrechten.

De verkoper verklaart dat het eigendom met **geen** enkel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

##### 8.2. Wettelijke voorkoop- en voorkeurrechten.

Ondergetekende notaris vestigt verder de aandacht van partijen op de mogelijke toepassing van één of meer wettelijke of decretale voorkooprechten.

De verkoper verklaart dat het eigendom, voor zover hem bekend, **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht betrekking hebbend op of voortspuitend uit het "de Vlaamse Codex Wonen", "Natuurbehoud", "De Vlaamse Waterweg", "Ruilverkaveling", "Ruimtelijk Uitvoeringsplan", "Stadsvernieuwingsprojecten" en "Integraal Waterbeleid".

BODEMDECREET
--------------

1. De verkoper verklaart dat het eigendom bij zijn weten **geen risicoground** is of was in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Dat blijkt ook uit de gemeentelijke inlichtingenbrief waarin wordt meegedeeld dat er nooit een vergunning werd afgeleverd voor een risico-inrichting en/of -activiteit die voorkomt op de lijst zoals opgesteld door de Vlaamse Regering.

2. De bodemattesten werden afgeleverd door de OVAM op 3 augustus 2023, in overeenstemming met artikel 101 van voormeld decreet.

De inhoud hiervan luidt letterlijk als volgt:

"...

## 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatie-register.

### Extra Informatie:

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

#### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

#### 2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

#### 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

## 3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/het-bodemattest](http://www.ovam.be/het-bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De kopers verklaren uitdrukkelijk de initiële mondelinge verkoopovereenkomst te bevestigen en uitdrukkelijk te verzaken aan alle nietigheidsvorderingen die zij zouden kunnen laten gelden op grond van artikel 116 § 1 van voormeld decreet.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het eigen-**dom geen weet** te hebben **van bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorafgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, verklaren de kopers

dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

5. Ondergetekende notaris wijst partijen er op dat voormeld bodemattest geen waarborg biedt over het al dan niet zuiver zijn van de grond.

6. De verkoper is voor het eigendom geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de kopers met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan **grondverzet** (Hoofdstuk X van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering). De verkoper is evenmin gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport.

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS
-------------------------

### **1. Stookolietank**

Naar de informatie die tot dusver kon worden ingewonnen door de instrumenterende notaris, wijst het erop dat twee bovengrondse stookolietanken met een inhoud van elk 2500 liter, aanwezig zijn.

Deze stookolietanken werden door een erkende technicus uitgerust met een overvulbeveiliging.

De verkoper verklaart dat een controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd, zoals blijkt uit de conformiteitattesten de dato 26 maart 2024 waarvan een kopie aan de koper zal overhandigd worden bij het definitief worden van de verkoop.

Ingevolge deze controle werd op de stookolietanken een **groene dop** geplaatst, wat erop duidt dat de stookolietanken in orde zijn.

### **2. Postinterventiedossier:**

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

### **3. Keuring elektrische installatie**

Ondergetekende notaris zal de partijen inlichten omtrent de draagwijdte van de bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.) van 8 september 2019 en dat de elektrische installatie het voorwerp heeft uitgemaakt van een **volledig controleonderzoek** in de zin van het AREI.

De koper zal bij het definitief worden van de verkoping het dossier van de installatie ontvangen samen met het proces-verbaal van controle van 24 oktober 2023 opgemaakt door de heer Moentassir Saidi van de vzw Keurtech, te 2627 Schelle, Boomsesteenweg 2 bus 1 overeenkomstig het A.R.E.I., waarbij wordt vastgesteld dat de elektrische in-

stallatie **niet beantwoordt** aan de voorschriften van het AREI.

De deskundige heeft verklaard dat een **herkeuring van de elektrische installatie** dient te gebeuren **binnen de 18 maanden na het verlijden van de authentieke akte**.

Ondergetekende notaris zal de koper inlichten:

- dat hij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dienen te nemen;

- dat hij de verplichting hebben hun identiteitsgegevens en de datum van de authentieke aankoopakte mee te delen aan het organisme dat het controleonderzoek heeft uitgevoerd;

- over de sancties die het Algemeen Reglement oplegt bij de ingebruikname of de instandhouding van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de normen van het bovenvermeld Reglement.

#### **4. Energie Prestatie Certificaat (EPC)**

De kopers verklaren het Energie Prestatie Certificaat (EPC) met betrekking tot dit eigendom, zijnde met betrekking tot goed sub 1 en sub 4, van de verkopers te hebben ontvangen. Deze EPC's dragen het certificaatnummer 20191030-0002210944-RES-1 en 20191030-0002211120-RES-1 met energetische scores **550 kWh/m<sup>2</sup> jaar** (energielabel F) en **1356 kWh/m<sup>2</sup> jaar** (energielabel F), en werden afgeleverd door de energiedeskundige Caraline Saeys op 30 oktober 2019 en blijven geldig tot en met 30 oktober 2029.

#### **RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIËLE GEBOUWEN**

Het goed sub 1 en sub 4 zijn residentiële gebouwen.

De kopers worden erop gewezen dat het eigendom binnen 5 jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen.

Indien de kopers het eigendom binnen 5 jaar te rekenen vanaf heden zullen slopen, zijn zij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De kopers zijn 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 kopers zijn erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij binnen de 5 jaar de bestemming van het eigendom wijzigen.

#### **5. Zonnepanelen**

De verkoper verklaart dat er zich op het eigendom **geen** zonnepanelen bevinden.

#### **6. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)**

1) Het eigendom wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, kabels en/of transportinstallaties.

Bij nazicht op de KLIM-website blijkt dat voorschreven eigendom **niet** gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

2) Naar aanleiding van het schrijven naar Fluxys met de vraag of er eventuele leidingen in de grond bevinden heeft Fluxys op 23 mei 2023 het volgende geantwoord:

### **"Erfdienstbaarheid**

#### **Artikel 1.**

Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de aardgasvervoerinstallaties van de N.V. FLUXYS BELGIUM, Kunstlaan 31, te 1040 Brussel bezwaart de bij deze akte verkochte percelen.

#### **Artikel 2.**

##### **A. Activiteiten die niet zijn toegelaten**

Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.

##### **B. Wettelijke meldingsplicht**

Elk werk/ ontwerp dient **minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start der werken** aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/ of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar/ (erf)pachter/ huurder/ bouwheer/ studiebureau/ architect/ aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via de KLIP - website: <https://klip.vlaanderen.be>

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

#### **Artikel 3.**

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het

terrein te bezorgen aan de N.V. FLUXYS BELGIUM, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel.”

De verkopers zullen bij het definitief worden van de verkoop aan de kopers een kopie hiervan overhandigen en de liefhebbers kunnen deze kopies raadplegen online op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

## **7. ASBESTINVENTARIS**

Op het eigendom bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalstromen en afvalstoffen.

Ten aanzien van voorschreven goed sub 1 beschikt de verkoper over een asbestinventarisatetest met unieke code 20231023-000327.001 de dato 23 oktober 2023.

De koper zal dit asbestinventarisatetest ontvangen bij het definitief worden van de verkoop en de liefhebbers kunnen kopie vooraf bekomen op het kantoor van de minuuthoudende notaris.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“...

*Niet asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld: 1 asbest materiaal, 1 beperking en 0 uitsluitingen;*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom:*

- *1 asbestmateriaal: crocidoliet schouwpijp dak V+2: verwijderen;*

Ten aanzien van voorschreven goed sub 4 beschikt de verkoper over een asbestinventarisatetest met unieke code 20231023-000322.000 de dato 23 oktober 2023.

De koper zal dit asbestinventarisatetest ontvangen bij het definitief worden van de verkoop en de liefhebbers kunnen kopie vooraf bekomen op het kantoor van de minuuthoudende notaris.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“...

*Asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld: 1 asbest materiaal, 0 beperking en 0 uitsluitingen;*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom:*

- *1 asbestmateriaal te weten: onderdak oud tuinhuis: zorgvuldig te beheren;*

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werden afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

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

#### **8. TECHNISCHE ASPECTEN**

De koper zal bij het definitief worden van de verkoop ingelicht worden door de notaris:

- dat indien het eigendom voorzien is van een **alarmsysteem**, deze verplicht dient geregistreerd te worden ([www.police-on-web.be](http://www.police-on-web.be));

- over de verplichting bepaalde onroerende goederen te voorzien van **rookmelders** ([www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be));

- over het bestaan van eventuele **premies of belastingverminderingen** ([www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), [toelagewoningrenovatie@stad.antwerpen.be](mailto:toelagewoningrenovatie@stad.antwerpen.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/verwarmingswegwijzer](http://www.lne.be/campagnes/stook-zuinig/stook-zuinig/verwarmingswegwijzer)).

HYPOTHECAIRE TOESTAND
-----------------------

#### Overwijzing van de prijs

De goederen worden 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.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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 tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het eigendom geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn niet in de verkoop inbegrepen, en worden aan hun rechthebbenden voorbehouden.

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.

#### **Gedwongen tenuitvoerlegging**

De verkoper behoudt zich het recht voor de in gebreke gebleven koper te vervolgen in uitvoering van al zijn verplichtingen en in dit laatste geval zal hij het recht hebben zonder nadeel aan zijn andere rechten, bewarend beslag te leggen op alle roerende en onroerende goederen van de ingebreke gebleven koper en voor of samen met de verkoop van het toegewezen onroerend goed, de uitwinning te vervolgen van de andere onroerende goederen van de ingebreke gebleven koper, zonder te moeten bewijzen dat de waarde van het toegewezen goed ontoereikend is.

De partijen verklaren door deze overeenkomst te willen afwijken van de bepalingen van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek.

In ieder geval zal de in gebreke gebleven koper, en al die met hem gehouden zijn, alle onkosten, gerechtskosten, intresten en schadevergoedingen moeten dragen die uit voorgaande bepalingen spruiten.

#### **Ingebreke gebleven koper**

Indien de koper in gebreke blijft om tijdig de kosten van de openbare verkoop te betalen en er niet onmiddellijk door de verkoper/eigenaar wordt geopteerd voor de procedure van rouwkoop, zal de verkoper/eigenaar op eerste verzoek zelf deze kosten, inclusief de registratierechten en BTW, dienen te voldoen aan ondergetekende notaris, onverminderd

hun recht om deze kosten te recupereren van de ingebreke gebleven koper.

### **Verwijlntresten**

In uitvoering van artikel 27 van de hiernagemelde algemene verkoopsvoorwaarden, is de koper op elk laattijdig betaald bedrag een verwijlntrest verschuldigd tegen acht ten honderd (8%) per jaar vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, dit ingeval de totale aanbetsaling geschiedt uiterlijk binnen de 3 maanden vanaf het definitief worden van de verkoping, zoniet zijn er retroactief vanaf de opeisbaarheid tot de dag van integrale betaling intresten verschuldigd op basis van tien ten honderd (10 %) per jaar.

## **B. Algemene verkoopsvoorwaarden**

### **Toepassingsgebied**

#### **Artikel 1.**

Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

### **Toetreding**

#### **Artikel 2.**

De online verkoop op [www.biddit.be](http://www.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 verkoopsvoorwaarden.

### **Wijze van verkopen**

#### **Artikel 3.**

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

#### **Artikel 4.**

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

#### **Artikel 5.**

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); Hij mag de vorige bie-

dingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn, zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

#### ***Artikel 6.***

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medege-deeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

#### ***Artikel 7.***

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op [www.biddit.be](http://www.biddit.be)***

#### ***Artikel 8.***

Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hier-toe 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 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 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene 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:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

#### ***Instelprijs en premie***

##### Artikel 15.

De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verlagen (verlaagde prijs).

### ***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. Vol doet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

***Toewijzing aan een medeveiler***

Artikel 19.

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

***Sterkmaking***

Artikel 20.

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

***Aanwijzing van lastgever***

Artikel 21.

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

***Borg***

Artikel 22.

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

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

***Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid***

Artikel 23.

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

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

### **Prijs**

#### Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **Kosten**

#### Artikel 25.

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

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 vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma 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 bo-

ven 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) twintig komma vijftig procent (20,50%).

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

##### Artikel 25bis.

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 commandeverklaring (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 weerhouden bieder 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.

#### ***Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de verkoper***

##### Artikel 25ter.

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 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 koper 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 abbatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in hervereiling 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 tussenkomen- de 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, be-

slagen 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. De definities**

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

- De verkoper: De persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: Diegene aan wie het goed wordt toegewezen hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die hierdoor de nieuwe eigenaar wordt.

- 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 bidder 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 [www.biddit.be](http://www.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.