

VERKOOPSVOORWAARDEN

Door mij Karel TOBBACK, notaris te Boom, werden de verkoopsvoorwaarden opgesteld van de online openbare verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van de verkoper.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor Tobbacq, Wellekens en Rooms

Te 2850 Boom, Henri Spillemaeckersstraat 50

Tel. 03/888.02.05

Contactpersoon: Elie Bruyndonckx

e-mail: eb@notarissenboom.be

Dossiernummer: 67472-001

BESCHRIJVING VAN HET GOED:

GEMEENTE BOOM - EERSTE AFDELING, KERKHOFSTRAAT 11

In het appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te Kerkhofstraat 11, thans ten kadaster bekend onder sectie B, nummer 515N3 P0000, groot tweehonderdveertien vierkante meter (214,00m²):

a) het appartement nummer "2VR" op de **tweede verdieping rechts** – bij vooraanzicht gezien -, omvattende:

** in private en uitsluitende eigendom:* hal met vestiaire en WC, woonkamer, keuken met aanrecht, douche en één slaapkamer (waarbij thans de WC en de douche en de hal bij de woonkamer hoort);

Verder de bovenste brievenbus en het privaat gebruik van het parlofoonstelsel;

** in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:* honderdachtentachtig/duizendsten (188/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond;

b) de berging, nummer "GB.4", gelegen op het **gelijkvloers**, zijnde de eerste berging van rechts (gezien bij vooraanzicht), omvattende:

** in private en uitsluitende eigendom:* de ruimte zelf en de deur;

** in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:* twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond;

c) de berging, nummer "OB.4", **ondergronds** gelegen, zijnde de eerste

ruimte van rechts, gezien bij vooraanzicht (zich bevindende tegen de voorgevelgrens), omfattende:

* in private en uitsluitende eigendom: de ruimte zelf en de deur;

* in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond;

**Perceelidentificatienummers: respectievelijk 0515N3P0008,
0515N3P0013 en 0515N3P0017.**

BESCHRIJVING VAN HET GOED

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 verkoopsvoorwaarden 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.

Publiciteit

De notaris voert de volgende publiciteit:

- aankondiging met beschrijving en foto's op www.biddit.be en op de volgende websites:
 - o www.immoweb.be
 - o www.zimmo.be
 - o www.notaris.be
 - o de eigen website van het notariskantoor; www.notarissenboom.be;
- online advertentie op GVA;
- het plaatsen van een "te koop"-bord aan het onroerend goed;
- via affiches, uitgehangen aan het notariskantoor Tobback, Wellekens & Rooms;

Instelprijs – instelpremie - kosten

1. De instelprijs bedraagt **vijfenvijftigduizend euro (€ 55.000,00)**.

2. Overeenkomstig artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden zal de eerste bieder, die een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt, een premie van 1% krijgen, berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed ook definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet.

3. Voor prijzen tot en met dertig duizend euro (€ 30.000,00) bedragen de kosten de forfaitaire som van duizendvijfhonderd euro (€ 1.500,00) plus vijfentwintig procent (25%), zonder dat dit totaal lager is dan negenentwintig procent (29,00%) van de geboden prijs.

Voor de overige barema's is het algemeen kostenpercentage van toepassing op deze verkoping, vermeld in artikel 25 van de "eenvormige algemene verkoopsvoorwaarden voor openbare verkopen".

4. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen de zes (6) 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.

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

Bij gebreke van tijdige betaling is van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest verschuldigd zoals bepaald in artikel 27 van de algemene voorwaarden.

Minimumbod

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

Opschortende voorwaarde voor het bekomen van een lening

De mogelijkheid van de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering wordt uitdrukkelijk voor deze verkoop uitgesloten.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 30 oktober 2024 om 10u.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 7 november 2024 om 10u 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 aanvaarding van het hoogst weerhouden bod en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en/of inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 15 november 2024 om 11u.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, mits ophaling van de sleutels op het notariskantoor. De kandidaat-kopers worden verzocht voorafgaandelijk het kantoor daaromtrent telefonisch te contacteren (03/888.02.05). Zonder voorafgaandelijke contactname kan het onroerend goed niet bezocht worden.

De kandidaat-kopers zullen zich ertoe verbinden de sleutels onmiddellijk na de bezichtiging terug te brengen naar het notariskantoor.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor de wijze van de bezichtiging te wijzigen in het belang van de verkoop.

Eigendomsoverdracht

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

Gebruik - Genot

De verkoper verklaart dat het goed niet verhuurd of verpacht is en bijgevolg vrij van gebruik is.

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 verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

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.

A) Conventionele voorkoop- en voorkeurrechten

De verkopers verklaren dat de goederen met geen enkel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop zijn bezwaard.

B) 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 goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het eigendom, voorwerp van deze verkoping, valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen waarbij een voorkooprecht wordt verleend aan de coöperatieve vennootschap Vlaams Woningfonds (VWF), Vlabinvest apb, de

sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied.

Uit een opzoeking op het e-voorkooploket op 12 december 2023 blijkt dat voor de hierbij verkochte goederen geen voorkooprecht van toepassing is.

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.

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 erfdiensbaarheden 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 één/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.

Erfdiensbaarheden

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 erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lasten het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van:

1) deze vermeld in de **basisakte**, akte verleden voor notaris Ludo Lamot te Niel de dato **23 december 1994**:

“Verschijners bevestigen dat de vorige aankooptitels geen erfdienstbaarheden bevatten die thans nog op het goed drukken noch in zijn voordeel bestaan, dan nagemelde uitwegenis.

Zij bevestigen bovendien zelf geen enkel erfdienstbaarheid te hebben toegestaan.

In de op twaalf oktober negentienhonderdtweeenegentig door ondergetekende notaris opgemaakte basisakte van het noordwaarts aanpalend garagecomplex, overgeschreven ter derde hypotheekkantoor te Antwerpen op negenentwintig oktober daarna, in deel 840, nummer 18, wordt deze uitwegenis als volgt beschreven:

“”In het voordeel van zuidwaarts gelegen, aan verschijners toehorend erf, Kerkhofstraat 11 te Boom, en ten laste van de “manoeuvreerruimte” zal er een recht van uitwegenis blijven bestaan naast autobergplaats nummer 7, ter breedte van een meter tien centimeter om over die manoeuvreerruimte de openbare wegenis te bereiken.

Dit recht blijft voorbehouden zowel bij dag als bij nacht, en kan worden uitgeoefend te voet of met de aan de hand geleide voertuigen.

Dit recht zal kosteloos en eeuwigdurend zijn. Het heersend erf zal niet moeten bijdragen in enige kost van onderhoud, herstelling of hernieuwing van enig bestanddeel van het complex.””

Al de bij deze gevormde appartementen zullen gebruik mogen maken van deze dienstbaarheid.”

2) deze vermeld in de **wijzigende basisakte**, akte verleden voor notaris Ludo Lamot op **19 mei 2009**:

“IV. ERFDIENSTBAARHEDEN

Bestaande erfdienstbaarheden

Dienaangaande staat vermeld in de basisakte aangaande het noordwaarts aanpalende garagecomplex, verleden voor ondergetekende notaris Ludo Lamot, te Niel, op twaalf oktober negentienhonderd tweeënnegentig, en overgeschreven ter derde Kantoor der Hypotheken van Antwerpen op negenentwintig oktober daarna, boek 840, nummer 18, letterlijk hetgeen volgt:

“Verschijners bevestigen dat de vorige aankooptitels geen erfdienstbaarheden bevatten die thans nog op het goed drukken noch in zijn voordeel bestaan, dan nagemelde uitwegenis.

Zij bevestigen bovendien zelf geen enkel erfdienstbaarheid te hebben toegestaan.

In de op twaalf oktober negentienhonderdtweeenegentig door ondergetekende notaris opgemaakte basisakte van het noordwaarts aanpalend garagecomplex, overgeschreven ter derde hypotheekkantoor te Antwerpen op negenentwintig oktober daarna, in deel 840, nummer 18,

wordt deze uitwegenis als volgt beschreven:

“”In het voordeel van zuidwaarts gelegen, aan verschijners toehorend erf, Kerkhofstraat 11 te Boom, en ten laste van de “manoeuvreerruimte” zal er een recht van uitwegenis blijven bestaan naast autobergplaats nummer 7, ter breedte van een meter tien centimeter om over die manoeuvreerruimte de openbare wegeenis te bereiken.

Dit recht blijft voorbehouden zowel bij dag als bij nacht, en kan worden uitgeoefend te voet of met de aan de hand geleide voertuigen.

Dit recht zal kosteloos en eeuwigdurend zijn. Het heersend erf zal niet moeten bijdragen in enige kost van onderhoud, herstelling of hernieuwing van enig bestanddeel van het complex.””

Nieuwe erfdienstbaarheden

Ter aanvulling verklaren comparanten thans dat hoger aangehaalde erfdienstbaarheidsweg wordt uitgebreid als volgt:

“Vanaf de achterdeur in de achtergevel van onderhavig appartementsgebouw (waarop voormelde gemeenschappelijke gang om zich naar zijn/haar respectievelijke voormelde privatieve gelijkvloerse bergingen te begeven, alsook om zich naar nagemelde uitweg te begeven), zullen de eigenaars van een privatieve kavel in onderhavig appartementsgebouw, zich over een breedte van een meter tien centimeter uitweg mogen verlenen, zo rechts mogelijk over de achtertuin, om te komen tot aan voormelde reeds bestaande uitwegenis.

Dit alles onder zelfde voorwaarden en modaliteiten als omschreven voor de reeds bestaande (voormelde) uitwegenis.”

Comparanten verklaren verder dat de beerput van het gebouw gelegen is op de koer, welke zich achter het appartement “GV” bevindt, én gezien vanuit het slaapkamerraam van het appartement “GV” in de hoek van de achtergevel en de linkerperceelsgrens.

Comparanten verklaren verder dat de afloop van het regenwater van het gebouw op zelfde koer uitkomt, in het midden van de achtergevel, gezien vanuit het slaapkamerraam van het appartement “GV” aan de rechterkant van de achtergevel van dit appartement.

Comparanten verklaren verder dat het de eigenaar van het appartement “GV” is toegestaan voormelde beerput, alsook de afloop van het regenwater, te verplaatsen volgens de regels van de kunst, én op hun kosten, mits deze gegarandeerd blijven en toegankelijk voor onderhoud.

V. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Dienaangaande staat vermeld in de basisakte aangaande het noordwaarts aanpalende garagecomplex, verleden voor ondergetekende notaris Ludo Lamot, te Niel, op twaalf oktober negentienhonderd tweeënnegentig, en overgeschreven ter derde Kantoor der Hypotheken van Antwerpen op negenentwintig oktober daarna, boek 840, nummer 18, letterlijk hetgeen volgt:

“...
3. Aaneenpalende autobergplaatsen scheiden op middenmuur.

De vrijstaande gevels horen toe aan de desbetreffende autobergplaats, behalve de vrijstaande scheidingsmuren tussen enerzijds het nog aan

*verschijners toehorende erf met de uitwegenis [Kerkhofstraat 11] en anderzijds de autobergplaatsen n°7 en 8. Deze muren zullen eigen blijven aan verschijners ten deze [de echtgenoten ***, beiden voornoemd].”*

Het gebruik van deze muur is voorbehouden aan de eigenaars van het appartement “GV”.

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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende 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 – Tienjarige aansprakelijkheid

a) Principe

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 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 toewijzing.

b) Verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid in de bouwsector

Conform de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector worden de partijen geïnformeerd dat er voor werken in onroerende staat, waarvoor de vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, er door de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering dient te worden afgesloten ter dekking van hun tienjarige aansprakelijkheid. De tienjarige termijn loopt over een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken en de burgerlijke aansprakelijkheid wordt beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw (met uitsluiting van een aantal gedefinieerde schades).

De verzekeraar dient, door middel van de afgifte van een attest, te bevestigen dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de wet en haar uitvoeringsbesluiten. Vervolgens dient dat attest overeenkomstig de wet overhandigd te worden aan de koper in geval van verkoop van het

onroerend goed, indien voormelde tienjarige termijn nog lopende is.
De verkopers verklaren dat zij geen werken hebben 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.

Mede-eigendom

a) Statuten - Reglement van orde – besluiten van de algemene vergadering – vereniging van mede-eigenaars

* Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom en de wijzigende basisakte voormeld. De (wijzigende) basisakte, het reglement van mede-eigendom en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

Een exemplaar van de statuten is ter inzage ter beschikking van de kandidaat – kopers op het kantoor van ondergetekende notaris.

Ingevolge voorgaande zal de koper dienen af te zien van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, eerste lid, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

* Door het enkele feit van deze verkoop treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper desbetreffende en zal hij zich onderwerpen aan de rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

* De koper wordt ingevolge onderhavige verkoop van rechtswege lid van de vereniging van mede-eigenaars, welke ingeschreven is in het rechtspersonenregister onder nummer 0690.860.427.

b) Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

Ondergetekende notaris wijst partijen op de wettelijke verplichting, opgenomen in de artikels 3.94 en 3.95 BW, die de syndicus opleggen een aantal inlichtingen en documenten mee te delen die de koper moeten in staat stellen kennis te nemen van de financiële toestand van de mede-eigendom (werkkapitaal, reservekapitaal, achterstallen daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie, de notulen algemene vergadering over 3 jaar, periodieke afrekeningen over 2 jaar, recentste balans, hangende gerechtelijke procedures) en de gemeenschappelijke lasten en kosten die hij moet dragen.

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 4 juli 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde EASY SYNDIC, te Sint-Denijs-Westrem, geantwoord heeft bij schrijven de dato 9 juli 2024.

Aan partijen, zowel de verkoper als de kandidaat-kopers, zullen de door de syndicus meegeede documenten en inlichtingen, ter beschikking zijn door publicatie ervan op de website www.biddit.be.

Ondergetekende notaris zal bijgevolg de inhoud ervan niet in onderhavige akte opnemen.

c) Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

Partijen worden door ondergetekende notaris ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

a) De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

b) De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

d) Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

e) Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

f) Kennisgeving van de verkoop aan de syndicus

Conform de wet zal ondergetekende notaris binnen een termijn van 30 dagen de syndicus in kennis stellen van:

- de datum van de akte;
- de identificatie van de overgedragen kavel(s);
- de identiteit, het huidige en in voorkomend geval, nieuwe adres van de partijen.

Hypothecaire toestand

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 in- of overgeschreven schuldeisers, de in het pandregister geregistreerde schuldeisers, de schuldeisers dewelke een Pauliaanse vordering hebben laten kantmelden of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Pandregister.

De verkoper verklaart dat zich geen roerende goederen bevinden in de bij deze verkochte goed, welke onroerend zijn geworden door incorporatie of bestemming (bijvoorbeeld keuken, zonnepanelen en dergelijke meer), en waarvoor een eigendomsvoorbehoud of pand zou kunnen gelden (bijvoorbeeld ingevolge aankoop op afbetaling, zekerheidsstelling en dergelijke meer).

De verkoper verklaart dan ook dat geen enkel eigendomsvoorbehoud of pandrecht geregistreerd kan zijn met betrekking tot roerende goederen, onroerend geworden door incorporatie, in de bij deze verkochte eigendom en verklaart dan ook dat op dit vlak geen conflict kan rijzen tussen dergelijke schuldeisers en eventuele hypothecaire schuldeisers.

De verkoper verklaart eveneens geen overeenkomsten te hebben gesloten

waardoor een pand voor toekomstige schuldvorderingen zou kunnen zijn geregistreerd met betrekking tot bestanddelen van de bij deze verkochte eigendom.

Voorgaande blijkt evenmin uit een opzoeking op het pandregister de dato 5 juli 2024, geactualiseerd op heden.

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.

Rookmelders

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving in welk geval de koper zelf moet zorgen voor de branddetectoren, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

Verwijzing naar vroegere notariële akten

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten verklaren en bevestigen comparanten dat deze vroegere akte één geheel vormt met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening

a) Principe

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dit artikel omschrijft de vergunningplichtige handelingen:

“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;
- 2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;
- 3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;
- 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;
- 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :
- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
- c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;
- 6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;
- 7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
- 8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;
- 9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”

De ondergetekende notaris wijst de koper er verder op dat uit de 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 goed;
- het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.

De ondergetekende notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente Boom wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte goed werd opgenomen in onderhavige akte onder

voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente Boom verstrekte gegevens.

Kandidaat - kopers worden via mededeling van onderhavige akte op de website www.biddit.be ingelicht omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan de biedingen, alle informatie in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het verkochte goed en omtrent het milieu.

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen zoals hoger vermeld, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht (artikel 4.2.2 van de Codex).

Indien de koper dergelijke handelingen wenst te stellen dan dient hij daarvoor op eigen kosten en risico de nodige vergunningen aan te vragen en zich daarbij te schikken naar alle toepasselijke overheidsvoorschriften, zonder enig verhaal op de verkoper, ook niet in geval van weigering van een vergunning of indien de vergunning beperkende of bezwarende voorwaarden zou opleggen.

b) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

a) De gemeente Boom beschikt over een goedgekeurd plannen – en vergunningenregister.

b) Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt vermeld:

1° dat voor het onroerend goed geen **bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning** voor **stedenbouwkundige handelingen** is uitgereikt, met uitzondering van:

“Dossier: 11005_1191_70

Onderwerp: vergroten en achteruitbrengen van 2 garages

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: VERGUNNING

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 27/08/1991

Werd beroep ingediend bij de bestendige deputatie: Nee

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State: Nee”.

“Dossier: 11005_1993_123

Onderwerp: Vergroten garagepoort

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: VERGUNNING

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 26/10/1993

Werd beroep ingediend bij de bestendige deputatie: Nee

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State: Nee”.

“Dossier: 11005_1997_97

Onderwerp: Oprichten van een tuinhuisje

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: VERGUNNING

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:

23/09/1997

Werd beroep ingediend bij de bestendige deputatie: Nee
Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State: Nee”.

‘Dossier: 11005_2014_10

Onderwerp: herindelen van het bestaande gebouw (regularisatieaanvraag)
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
VERGUNNING

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
12/05/2014

Werd beroep ingediend bij de bestendige deputatie: Nee
Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State: Nee”.

Rekening houdende met voorgaande verwijst ondergetekende notaris naar artikel 4.2.14, paragraaf 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake het vermoeden van vergunningen, waarin letterlijk volgende staat vermeld:

“Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden van 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied”.

Bijgevolg worden bestaande constructies, waarvan is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, geacht vergund te zijn.

Uit het meest recent kadastraal uittreksel blijkt dat de eerste ingebruikname van het gebouw dateert van 1949.

De stedenbouwkundige inlichtingen, afgeleverd door de gemeente Boom op 13 december 2023 vermeldt inzake nog navolgende:

“Dossier: 11005_2017_1267

Intern nummer: 1949/0101

Functie: bouwen woning

Datum opname: 01/02/1949

Gebouwd voor 1962: Ja

Gebouwd tussen 1962 en datum eerste gewestplan: Nee

Is de beslissing aangevallen bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen:
Nee”

2° de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het onroerend goed is volgens het gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979:

- bestemming 1: woongebieden en aanvullende voorschriften 14 : art 1, §1 punt 5 (bruinomrand + Romeins cijfer II)
- bestemming 2: woongebieden
- bestemming 3: aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, §1 punt 5

(bruinomrand + Romeins cijfer II);

Het goed is tevens gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening kleinstedelijk gebied Boom – Rumst” de dato 28 november 2018;

3° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een **rechterlijke of bestuurlijke maatregel**) en dat ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat op het onroerend goed **geen voorkooprecht** van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed **geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is;

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

7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied**.

c) Actamaps

In aanvulling op alle informatie die volgt uit de verklaringen van partijen, de opzoeken verricht door de optredende notaris en de voorgelegde documenten zoals voormeld in deze akte, heeft de instrumenterende notaris ook een bijkomende opzoeking ActaMaps gedaan op 12 december 2023.

Kopie ervan zal mede gepubliceerd worden op www.biddit.be zodat kandidaat – kopers kennis hebben kunnen nemen van het resultaat ervan.

d) Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de 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 het goed.

Milieu - Bodem

a) Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

b) Bodemattest

Ondergetekende notaris wijst partijen op de draagwijdte van hun eventuele saneringsplicht, hun aansprakelijkheid en hun informatieplicht, zoals opgenomen in het Bodemdecreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes.

Ondervraagd door ondergetekende notaris heeft de verkoper hierop verklaard:

- dat voorschreven goed bij hun weten **geen risico-grond** is als bedoeld in het Bodemdecreet. Daarmee wordt bedoeld dat er op de grond, voorwerp van onderhavige overdracht, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kan inhouden en die voorkomt op een lijst die de Vlaamse regering opstelt. 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 een lijst die de Vlaamse Regering opstelt, meer bepaald bijlage I van Vlarebo.

- dat hij met betrekking tot de grond, voorwerp van onderhavige overdracht, **geen** weet hebben van **bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

- dat er tot op heden voor het goed **geen oriënterend bodemonderzoek** heeft plaatsgevonden.

Bij brief van 13 december 2023 heeft het gemeentebestuur van Boom geen informatie verstrekt die de verklaring van de verkoper weerlegt.

De inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest de dato 19 december 2023, met referte 20230893862 luidt als volgt:

“2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij 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 deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.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.

Te Mechelen, 19.12.2023

*Ann Cuyckens
afdelingshoofd”.*

De uiteindelijke kopers dienen genoeg te nemen met deze verklaringen en met deze informatie.

Zich steunend op bovenstaande verklaringen van de verkoper en op de

gegevens hiervoor vermeld, bevestigt ondergetekende notaris dat de bepalingen van Afdeling II van Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden toegepast.

Vlaamse Codex Wonen

Voor zover ondergetekende notaris heeft kunnen nagaan, is het te verkopen onroerende goed **niet** opgenomen in de inventaris van de **leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten** vermeld in artikel 3, §1 van het vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, **noch** in de **inventaris van a) leegstaande, b) verwaarloosde, c) ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en/of woningen** conform artikel 2.9 – 2.15 en 3.19, §1 van de Vlaamse Codex Wonen;

Uit de inlichtingenbrief op het vlak van ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de gemeente Boom zoals hoger gezegd aan ondergetekende notaris blijkt geen inventarisatie dienaangaande.

Waterparagraaf – Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, uitgevoerd op 12 december 2023, verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones, laatst gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 30 mei 2021.

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

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied;
- wel gelegen is in een van nature overstroombaar gebied.

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

4. Volgens consultatie van de kaarten op waterinfo.be blijkt de score inzake overstromingsgevoeligheid van het goed, de volgende:

- Voor het perceel: P-score B;
- Voor het gebouw: G-score B.

A: geen overstroming gemodelleerd – B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering – C: kleine kans op overstromingen – D: middelgrote kans op overstromingen

Onroerend erfgoed

a) **Vastgestelde inventaris erfgoed**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

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

b) Beschermd onroerend goed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **noch voorlopig noch definitief is beschermd**. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

KLIM (Federaal Kabels- en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM – website (www.klim-cicc.be) de dato 12 december 2023 is het goed, voorwerp van onderhavige akte, niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet art. 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

De verkoper verklaart dat het goed niet valt onder de toepassing van het Bosdecreet.

Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed niet is gelegen binnen:

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

KEURINGEN – ATTESTEN - RENOVATIEVERPLICHTING

Postinterventiedossier

De werkende Notaris heeft partijen gewezen op de draagwijdte van het Koninklijk Besluit van vijftiend januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, in werking getreden op één mei tweeduizend en één.

In toepassing van dit Koninklijk besluit heeft de verkoper, op vraag van de instrumenterende Notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, ontkennend geantwoord en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één door één of meerdere aannemers geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie dateert van na 1 oktober 1981.

Bij proces-verbaal opgemaakt door Rexha Burim op datum van 12 februari 2024 werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf deze keuring zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd, en de herkeuring dient door hetzelfde erkend organisme binnen het jaar na voormelde keuring uitgevoerd te worden.

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

Energieprestatiecertificaat

Private delen

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot voormeld goed – voorwerp van onderhavige verkoop - door erkend energiedeskundige Marijke Schroons, daterend van 12 februari 2024 met vermelding van certificaatnummer 20240212-0003140952-RES-1 met een berekende energiescore van 244 kWh/m² jaar en **energielabel C**.

Een exemplaar van het proces-verbaal zal door ondergetekende notaris gepubliceerd worden, samen met de verkoopsvoorwaarden, op www.biddit.be, zodat de koper op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

• *Renovatieverplichting*

De renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende

Energiebesluit.

De koper wordt erop gewezen dat voor alle akten van overdracht na 1 januari 2023 verleden, het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

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

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.vlaanderen.be/veka of een energiedeskundige.

Gemeenschappelijke delen

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarin het verkochte goed gelegen is, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Dagmara Alex De Beukelaer, daterend van 4 oktober 2022 met vermelding van certificaatnummer 20221004-0002683891-GD-1.

Een exemplaar van het proces-verbaal zal door ondergetekende notaris gepubliceerd worden, samen met de verkoopsvoorwaarden, op www.biddit.be, zodat de koper op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Asbestinventarisatieattest

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met uniek code UC: 20240222-000279.000 op 22 februari 2024.

De kandidaat – koper zal op de hoogte gebracht worden van de inhoud van voormeld attest via publiciteit op www.biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Asbestveilig”

0 Asbestmateriaal – 1 Beperking – 0 Uitsluitingen

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 asbestinventarisattest 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 asbestinventarisattest.

Zonnepanelen – Publiciteitspanelen

Er zitten geen zonnepanelen vervat in huidige verkoping.

De verkoper verklaart dat er zich op of aan het goed geen publiciteitspanelen bevinden.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een

financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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 eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 bekomen.
- Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (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 kwijtungskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtungsakte 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 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 vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegenentig 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 – lasten 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 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.

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

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

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

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. Definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van

de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

opgesteld ten kantore op datum als voormeld, 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 heeft de verkoper en mij, notaris, getekend.