

Verkoopsvoorwaarden

...

BESCHRIJVING VAN HET GOED

BESCHRIJVING:

Gemeente SCHOTEN 1^{ste} afdeling

Een **woonhuis** op en met grond en aanhorigheden, gelegen te **2900 Schoten, Brechtsebaan 158**, volgens titel ten kadaster gekend wijk D nummer 210/V/8 met een oppervlakte van één are en tweeëntachtig centiare (01a 82ca), thans ten kadaster gekend sectie D nummer 0210V8 P0000, met eenzelfde oppervlakte.

ROERENDE GOEDEREN

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen, behoudens deze die onroerend zijn geworden door incorporatie of door bestemming.

KADASTRAAL INKOMEN

Voorschreven eigendom heeft een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van vierhonderdzesendertig euro (€ 436,00).

De verkoper heeft verklaard dat er geen procedure loopt om het kadastraal inkomen te herzien.

...

VERKOOPSVOORWAARDEN:

De verkoopsvoorwaarden bestaan uit:

- Bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Als aanvulling op en/of afwijking van nagemelde algemene verkoopvoorwaarden, worden de volgende voorwaarden bedongen:

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

VAN LOOY & LIPPENS, geassocieerde notarissen

Plantin en Moretuslei 168

2018 Antwerpen

Tel.: 03/236.12.24

Emailadres kantoor: info@notarisvanlooy.be

Openingsuren: Iedere werkdag van 9u30 tot 12u00 en van 14u00 tot 18u00 – vrijdag van 9u30 tot 12u00 en van 14u00 tot 16u00.

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **honderddertigduizend euro (€ 130.000,00)**.

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.

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 03 december 2024 om 12:00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 11 december 2024 om 12:00 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, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 16 december 2024 om 16:00 uur**.

COMMANDVERKLARING (AANWIJZING VAN LASTGEVER)

Een eventuele aanwijzing van lastgever of commandverklaring moet gebeuren voor de instrumenterende notaris uiterlijk vijf (5) werkdagen na het proces-verbaal van toewijzing.

GEEN TOEWIJZING ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE UITEINDELIJKE KOPER

Deze verkoping gebeurt NIET onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de uiteindelijke koper.

BEZOEKEN

Voorschreven eigendom zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:

- **elke woensdag van 17:00 uur tot 19:00 uur**, en dit vanaf woensdag 13 november 2024 tot en met woensdag 04 december 2024;
- **elke zaterdag van 10:00 uur tot 12:00 uur**, en dit vanaf zaterdag 16 november 2024 tot en met zaterdag 07 december 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.

Voorschreven eigendom zal op afspraak door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden. Een afspraak kan telefonisch (03/236.12.24) of via email (info@notarisvanlooy.be) gemaakt worden.

VRIJWARING VOOR UITWINNING

Hypothecaire staat

Het voorschreven eigendom wordt verkocht voor **vrij en onbelast** van alle schulden, bezwarende in- en overschrijvingen en/of kantmeldingen.

Op vraag van ondergetekende notaris heeft de verkoper verklaard voor het verlijden van deze akte geen enkel document te hebben ondertekend van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren.

De verkoper heeft bovendien verklaard dat hij geen onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs heeft toegekend, noch dat hij weet heeft van enige procedure die de vervreemding van het voorschreven eigendom zou kunnen belasten.

Beslagberichten

Uit een opzoeking in het Centraal Bestand van Berichten blijkt dat er **geen beslagbericht** gevonden is dat betrekking heeft op het voorschreven eigendom.

Pandrecht – eigendomsvoorbehoud

De verkoper heeft verklaard dat het voorschreven eigendom vrij is van enig **pandrecht** of **eigendomsvoorbehoud**.

Rechtsvorderingen – rechtsgedingen

De verkoper heeft verklaard dat er met betrekking tot het voorschreven eigendom **geen rechtsvorderingen** zijn ingesteld noch gedingen hangende zijn.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De uiteindelijke koper wordt eigenaar van voorschreven eigendom op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

INGENOTTREDING

De uiteindelijke koper zal het genot bekomen van voorschreven eigendom door het eigen en vrije gebruik, uiterlijk zes weken nadat de toewijzing definitief is geworden, mits de volledige betaling van koopprijs, kosten en toebehoren.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de uiteindelijke koper voorschreven eigendom niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

PUBLICITEITSPANELEN OF -INRICHTINGEN

De verkoper heeft verklaard en bevestigd uitdrukkelijk dat er geen verhuring van publiciteitspanelen of -inrichtingen werd afgesloten door hem of zijn rechtsvoorgangers.

STAAT

Voorschreven eigendom 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 voorschreven eigendom en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De toestand van de grond en gebouwen verleent de koper geen verhaal, zelfs wanneer de beschrijving van de goederen en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

OPPERVLAKTE

De oppervlakte die vermeld staat in de beschrijving van het voorschreven eigendom wordt **niet gegarandeerd** door de verkoper.

Een verschil met de werkelijke oppervlakte verandert de prijs niet, ook al is dat verschil 5 % meer of minder voor de uiteindelijke koper. De oppervlakte die uit de kadastrale gegevens blijkt, wordt enkel als informatie gegeven.

ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Algemeen

Het voorschreven eigendom wordt verkocht met alle mogelijke, gekende en niet-gekende, voor- en nadelige **rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen**, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn, vrij aan de uiteindelijke koper, de enen in zijn voordeel te doen gelden en zich tegen de anderen te verweren, het alles op zijn kosten, last en gevaar en zonder tussenkomst noch verantwoordelijkheid vanwege de verkoper.

Gekende erfdienstbaarheden

De verkoper heeft verklaard zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het hoger beschreven eigendom, en zelf geen kennis te dragen van voordien reeds bestaande erfdienstbaarheden andere dan deze desgevallend vermeld in voormelde eigendomstitel.

In voormelde eigendomstitel wordt geen melding gemaakt van specifieke bestaande erfdienstbaarheden of bijzondere, van het gewoon recht afwijkende bepalingen terzake.

Erfdienstbaarheden van openbaar nut

Voorschreven eigendom wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van **boven- en ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties.**

Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort "KLIM"), is het eigendom, voorwerp van onderhavige akte, niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen

of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erf-dienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voor-melde database. Bij schrijven van 09 augustus 2023 heeft Elia Group met betrekking tot het perceel het volgende meegedeeld:

"Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op ver-meld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is".

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID VAN AANNEMERS EN ARCHITECTEN

Overdracht van de waarborgen

De rechten voortvloeiende uit de **tienjarige aansprakelijkheid** van de aannemer en de architect gaan van rechtswege over op de uiteindelijke koper.

Verplichte verzekering

De verkoper heeft verklaard dat hij **geen werken** heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018.

NUTSVOORZIENINGEN - INSTALLATIES

Opname meterstanden

De uiteindelijke koper is ertoe gehouden de contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop voorschreven eigendom is aangesloten over te nemen vanaf het ogenblik waarop voorschreven eigendom ter vrije beschikking moet worden gesteld van de uiteindelijke koper, onverminderd de rechten die de uiteindelijke koper kan doen gelden op grond van die contracten of de wet.

Huur- en onderhoudscontracten

De verkoper heeft verklaard dat er **geen lopende huur- en onderhoudscontracten** bestaan met betrekking tot in het voorschreven eigendom aanwezige installaties.

BELASTINGEN EN TAKSEN

Algemeen

De belastingen die met betrekking tot voorschreven eigendom voor het lopend jaar ge-heven worden, betaalt de uiteindelijke koper in verhouding tot de nog te lopen tijd vanaf de toewijzing.

Verhaalbelastingen

De verkoper heeft verklaard dat er **geen verhaalbelastingen** verschuldigd zijn.

VERZEKERING

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

STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften

Als er aanleiding toe bestaat moet de uiteindelijke koper zich gedragen naar alle ver-ordeningen van staat, provincie en gemeente en inzonderheid naar alle voorschriften uitgaande van de diensten van stedenbouw.

Geen verzekering kan gegeven worden over de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het voorschreven eigendom op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Informatieverplichting

Betreffende het voorschreven eigendom heeft de gemeente Schoten op **23 september 2024** een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd, zijnde een uittreksel uit het plannen-en vergunningenregister. De uiteindelijke koper wordt verondersteld een kopij van dit

stedenbouwkundig uittreksel vóór het sluiten van de koop te hebben ontvangen, gezien deze ter inzage was van de liefhebbers/kopers.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie die van de gemeente Schoten werd bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het voorschreven eigendom werd opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de gemeente Schoten verstrekte gegevens.

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert in toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), dat uit de bekomen inlichtingen blijkt dat:

1° voor dit onroerend goed geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens voor:

- *Beschrijving: **Bouw van een woning***

Gemeentelijk dossiernummer: 3546

*Beslissing eerste aanleg: **Vergund***

Datum beslissing: 13/06/1935

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed, met de benamingen gebruikt in het plannenregister:

- **Gewestplan**

Referentie: GWP_02000_222_00014_00001

Beschrijving: Gewestplan Antwerpen

*Bestemmingen: **bufferzones***

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 03/10/1979

- **Gewestplan**

Referentie: GWP_02000_222_00014_00013

Beschrijving: Definitieve vaststelling v/h plan tot gedeeltelijke wijziging v/h gewestplan Antwerpen op grondgebied van verschillende gemeenten en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel I over het gehele gewestplan

*Bestemmingen: **bufferzones***

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 07/07/2000

- **Bijzonder plan van aanleg**

Referentie: BPA_11040_224_00014_00002

Beschrijving: BPA Brechtsebaan - Zeurtebaan deel B

Bestemmingen:

● **Artikel 1.3: Zone voor achtertuinstrook**

● **Artikel 1.2: Zone voor voortuinstrook**

● **Artikel 3.3: Zone voor dijk**

● **Artikel 1.1: Zone voor bouwstrook tussen Brechtsebaan en Kempisch Kanaal**

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 27/04/2007

3° het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel ten gevolge van een stedenbouwkundige inbreuk of een stedenbouwkundig misdrijf) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° op het onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° het onroerend goed ligt niet in watergevoelig openruimtegebied;

7° het onroerend goed niet valt onder een voorkeursbesluit of projectbesluit met betrekking tot complexe projecten.

Bijkomende vermeldingen:

Uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Schoten blijkt bovendien met betrekking tot het voorschreven goed het volgende:

"De woning werd vergund met een bouwdiepte tot op ca. 10 meter. Ter hoogte van de achtergevel werd de woning op het gelijkvloers nog verder uitgebreid, nu komt de bouwdiepte op circa 14 meter.

Alle uitbreidingen aan een woning zijn meldings- of vergunningplichtig.

Op het perceel merken wij de aanwezigheid op van vrijstaande bijgebouwen. Wij beschikken over onvoldoende informatie om te beoordelen of deze al dan niet vergunningsplichtig zijn."

Ondergetekende notaris wijst de verkoper en de uiteindelijke koper er op dat voor bouwwerken en bestemmingswijzigingen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dient bekomen te worden zoals opgenomen in artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarbij partijen er op gewezen worden dat dit artikel geraadpleegd kan worden op www.ruimtelijkeordering.be.

Stedenbouwkundige toestand

De verkoper heeft verklaard dat voor alle stedenbouwkundige handelingen die zijn uitgevoerd of die men heeft laten uitvoeren aan het eigendom de vereiste vergunningen zijn verkregen of de vereiste meldingen werden gedaan. Hij heeft tevens verklaard dat deze werken werden uitgevoerd conform de vergunning of de melding, behoudens als voormeld. Hij heeft verklaard ook geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot voorschreven eigendom heeft gesteld in strijd met de VCRO/regelgeving inzake ruimtelijke ordening, behoudens als voormeld, Stedenbouwkundige toestand

De verkoper heeft verklaard dat voor alle stedenbouwkundige handelingen die zijn uitgevoerd of die men heeft laten uitvoeren aan het eigendom de vereiste vergunningen zijn verkregen of de vereiste meldingen werden gedaan. Hij heeft tevens verklaard dat deze werken werden uitgevoerd conform de vergunning of de melding, behoudens als voormeld. Hij heeft verklaard ook geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot voorschreven eigendom heeft gesteld in strijd met de VCRO/regelgeving inzake ruimtelijke ordening, **behoudens als voormeld**.

Dienvolgens wijst ondergetekende notaris de liefhebbers op de rechtstoestand en de gevolgen, die de wet verbindt aan het optrekken en/of instandhouden van niet-vergunde gebouwen. Ondergetekende notaris meldt hierbij

dat zij dienaangaande steeds informatie kunnen inwinnen bij de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Schoten.

Ondergetekende notaris wijst de uiteindelijke koper erop dat:

- hij door het enkel feit van de aankoop deze toestand zal aanvaarden op eigen verantwoordelijkheid;**
- hij de gevolgen hiervan volledig en uitsluitend op zich zal nemen en zelf het nodige zal moeten doen ter regularisatie indien mogelijk, en dit zonder enig verhaal tegen de verkoper;**
- hij op eigen risico zal kopen, en dienvolgens geen aanspraak zal kunnen maken op enige terugbetaling van de prijs en/of kosten, rechten en erelonen, noch op enige schadevergoeding, noch de ontbinding van de verkoop zal kunnen vorderen.**

Alle liefhebbers worden gewezen op het feit dat het voor hen belangrijk en noodzakelijk is om persoonlijk te controleren of het eigendom conform is aan de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en of de eventueel aan het voorschreven eigendom uitgevoerde werken wettelijk zijn, door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het voorschreven eigendom gelegen is, en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking die zal uitgevoerd worden door de instrumenterende notaris overeenkomstig de regionale voorschriften. Zij kunnen aan de bevoegde dienst stedenbouw vragen om hem inzage te geven in de vergunningen met bijhorende plannen die werden afgeleverd sinds de bouw van het voorschreven eigendom tot op heden, om zo deze conformiteit en wettelijkheid vast te stellen.

Onteigening – rooilijn - planbatenheffing

Indien het voorschreven eigendom getroffen zou zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit of reglement, dan zal de uiteindelijke koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van stedenbouwkundige vergunning of om welke andere reden ook.

De verkoper heeft verklaard:

- dat hij **geen** kennis heeft van enige planbatenheffing;
- dat het eigendom bij zijn weten **niet** getroffen is door enige rooilijn;
- dat er hem voor het eigendom **geen** enkel onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

BODEMDECREET

Risicogrand

De verkoper heeft verklaard dat de grond bij zijn weten **geen risicogrand** is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

In voormelde inlichtingen van de gemeente Schoten wordt dienaangaande bevestigd dat voor voorschreven eigendom **geen ARAB- en/of VLAREM vergunningen** zijn aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO.

Bodemattest

De uiteindelijke koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op **11 augustus 2023** in overeenstemming met artikel 101 §1 van genoemd decreet, gezien deze ter inzage was van de liefhebbers/kopers.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of 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.

Ondergetekende notaris wijst de uiteindelijke koper er op dat de inhoud van dit bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver of niet vervuild zijn van de bodem.

Verklaringen

De verkoper heeft verklaard **geen weet te hebben van bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de uiteindelijke koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de uiteindelijke koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich. De verzoeker, noch de eigenaar zullen hiervoor tot vrijwaring zijn gehouden.

LEEGSTAND EN VERKROTING

De verkoper heeft verklaard dat het voorschreven eigendom **niet** geïnventariseerd werd als leegstaand of verwaarloosd en bij zijn weten daar ook niet voor in aanmerking komt.

VLAAMSE CODEX WONEN

Kwaliteitsbewaking

De verkoper heeft verklaard dat:

- het voorschreven eigendom **niet** door de burgemeester ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard;
- er **geen** herstelmaatregelen werden opgelegd of gevorderd overeenkomstig artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen;
- het voorschreven eigendom bij zijn weten **voldoet** aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consul- teerde 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 het voorschreven ei- gendom.

Artikel 5.76 § 1 van de Vlaamse Codex Wonen (recht van voorkoop)

De verkoper heeft verklaard **geen** kennis te hebben dat het voorschreven eigendom onder toepassing van artikel 5.76 § 1 van de Vlaamse Codex Wonen valt.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht – recht van wederinkoop

Uit de opzoeken die ondergetekende notaris heeft gedaan op het e-voorkooploket op datum van 13 mei 2024 blijkt dat voor het voorschreven eigendom het **voorkooprecht De Vlaamse Waterweg NV** van toepassing is.

De verkoper heeft verklaard geen weet te hebben van een bedongen of conventioneel wederinkooprecht, noch van een bedongen of conventioneel voorkeurrecht.

ONROEREND ERFGOED

Vastgesteld onroerend erfgoed

De verkoper heeft verklaard dat het voorschreven eigendom naar zijn weten **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van arche- ologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, vastgestelde in- ventaris van het landschappelijk erfgoed.

Beschermingen en erfgoedlandschappen

De verkoper heeft verklaard overeenkomstig artikel 6.4.9 van het Onroeren- derfgoeddecreet dat het voorschreven eigendom **niet** beschermd is.

WATERPARAGRAAF

Risicozone

Uit een opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart ondergetekende no- taris dat het voorschreven eigendom **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.

Watertoets

Uit diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris dat het voorschreven eigen- dom:

- gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied** (pluviaal door hevige neerslag);
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

De grond heeft P(erceel)-score:

B (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050)

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

B (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050)

Verklaring

De verkoper heeft verklaard dat het voorschreven eigendom bij zijn weten **nooit** is **overstroomd**.

DECREET NATUURBEHOUD

De verkoper heeft verklaard dat het voorschreven eigendom **niet** gelegen is in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of in een natuurreservaat of zijn uitbreidingszone, afgebakend in een BPA, RUP of VEN, en dat het niet gelegen is in een afgebakende

perimeter van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) of in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

BOSDECREET

Nadat ondergetekende notaris uitleg aan de verkoper heeft verstrekt over het toepassingsgebied van het Vlaams Bosdecreet, heeft hij verklaard dat het voorschreven eigendom naar zijn mening, **niet** valt onder de bepalingen van dit Bosdecreet.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Het postinterventiedossier (PID) van een bouwwerk is het dossier dat alle elementen bevat die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van de mensen die later werkzaamheden zullen uitvoeren aan het gebouw (bv. onderhoud en herstellingen, verbouwingen, sloopwerk).

Het PID is verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement in België waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meer aannemers.

De verkoper heeft verklaard dat er aan het voorschreven eigendom **geen werken** werden uitgevoerd sinds 1 mei 2001 waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

STOOKOLIETANK

De verkoper heeft verklaard dat in het voorschreven eigendom **geen stookolietank** aanwezig is, en er bij zijn weten nooit één aanwezig is geweest.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Ondergetekende notaris verklaart te hebben vastgesteld dat het voorschreven eigendom een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Bij proces-verbaal van 01 september 2023 werd door de vzw Keurtech, vastgesteld dat de elektrische installatie thans **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

Na afloop van een termijn van achttien (18) maanden vanaf de toewijzing zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De uiteindelijke koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de toewijzing mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De uiteindelijke koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De kandidaat-kopers behoren op de hoogte 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.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot voorschreven eigendom op 10 augustus 2023 met vermelding van unieke code 20230810-0002962158-RES-1, melding makend van **energielabel E** en **energiescore 406 kWh/(m²jaar)**.

De uiteindelijke koper wordt verondersteld reeds vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn van het bestaan en de inhoud dit energieprestatiecertificaat, gezien deze ter inzage was van de kandidaat-kopers.

RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIËLE GEBOUWEN

Het voorschreven eigendom is een residentiële gebouw/residentiële gebouweenheid.

De uiteindelijke koper wordt erop gewezen dat een eigendom bij verkoop 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.

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

De verkoper verklaart dat er **een renovatieplicht** van toepassing is omdat het eigendom een energielabel E en energiescore 406 kWh/(m²jaar).

De uiteindelijke koper verklaart dat hij op de hoogte is dat hij geen maatregelen mag nemen die de energieprestatie van het voorschreven eigendom verslechteren.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

ASBESTINVENTARIS

Op het voorschreven eigendom bevinden zich een 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 asbestinventarisatetest met nummer 20230817-000001.001, uitgegeven op **17 augustus 2023**.

De verkoper en uiteindelijke koper verklaren uitdrukkelijk dat de uiteindelijke koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*Eindconclusie volgens de wetgeving: **niet-asbestveilig***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 asbestmateriaal dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 asbestmateriaal verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de uiteindelijke koper overhandigd.

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

BIJKOMENDE INFORMATIEVE BEPALINGEN

VERWARMING

De verkoper heeft verklaard dat het voorschreven goed verwarmd wordt met **aardgas**.

ALARMINSTALLATIES

De verkoper heeft verklaard dat het voorschreven goed **niet** uitgerust is met een alarminstallatie.

ZONNEPANELEN

De verkoper heeft verklaard dat er op het voorschreven goed **geen** zonnepanelen zijn geplaatst.

ROOKMELDERS

De uiteindelijke koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat alle woningen uitgerust moeten zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Als een woning niet voldoet aan de rookmeldersverplichtingen, dan wordt ze in de regel als 'niet-conform' beschouwd. Ze voldoet dan niet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten die de Vlaamse overheid oplegt. Wie een woning verhuurt zonder rookmelders, krijgt hiervoor geen conformiteitsattest. Het verhuren van een woning zonder de nodige rookmelders is ook strafbaar.

De verkoper heeft verklaard dat het voorschreven goed nog **niet uitgerust** is met rookmelders.

...

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bid-dit.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, elkeieder, 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële 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 verkoopvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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 bidder 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 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 :

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 bidbit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 borggen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris. De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen.

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:

Prijs	Forfaitaire bijdrage
€ 30.000,01 - € 40.000,00	21,10%
€ 40.000,01 - € 50.000,00	19,40%
€ 50.000,01 - € 60.000,00	18,30%
€ 60.000,01 - € 70.000,00	17,50%
€ 70.000,01 - € 80.000,00	16,85%
€ 80.000,01 - € 90.000,00	16,35%
€ 90.000,01 - € 100.000,00	15,95%
€ 100.000,01 - € 110.000,00	15,60%
€ 110.000,01 - € 125.000,00	15,35%
€ 125.000,01 - € 150.000,00	15,05%
€ 150.000,01 - € 175.000,00	14,65%
€ 175.000,01 - € 200.000,00	14,40%
€ 200.000,01 - € 225.000,00	14,15%
€ 225.000,01 - € 250.000,00	14,00%
€ 250.000,01 - € 275.000,00	13,90%
€ 275.000,01 - € 300.000,00	13,75%
€ 300.000,01 - € 325.000,00	13,60%
€ 325.000,01 - € 375.000,00	13,50%
€ 375.000,01 - € 400.000,00	13,35%
€ 400.000,01 - € 425.000,00	13,25%
€ 425.000,01 - € 500.000,00	13,20%
€ 500.000,01 - € 550.000,00	13,05%
€ 550.000,01 - € 600.000,00	13,00%
€ 600.000,01 - € 750.000,00	12,95%
€ 750.000,01 - € 1.000.000,00	12,80%
€ 1.000.000,01 - € 2.000.000,00	12,65%
€ 2.000.000,01 - € 3.000.000,00	12,45%
€ 3.000.000,01 - € 4.000.000,00	12,40%
meer dan € 4.000.000,00	12,35%

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
 Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een

aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-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 onroerend goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abbattement, 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 tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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.
- ...