

Het jaar tweeduizend vijftientig.

Op veertien januari.

Ga ik, **Sanne KNEVELS**, geassocieerd notaris met standplaats te Sint-Katelijne-Waver, aandeelhouder van de besloten vennootschap "VLAEYMANS, VERDONCK & KNEVELS", geassocieerde notarissen, met zetel te Sint-Katelijne-Waver, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

**\*Persoonsgegevens geanonimiseerd\***

\* \* \*

### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **BESCHRIJVING VAN HET TE KOOP GESTELDE GOED**

#### **Gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER**

Derde afdeling (deelgemeente Onze-Lieve-Vrouw-Waver)

Een handelshuis, op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te Sint-Katelijne-Waver (Onze-Lieve-Vrouw-Waver), **Berlaarbaan 146**, kadastraal gekend volgens titel en recente kadastrale legger, sectie E, nummer **47/L/2 partitie P0000**, voor een oppervlakte van zes are vijfvijftig centiare (06a 55ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend vierhonderd zesennegentig euro (1.496,00 EUR).

#### **EIGENDOMSOPSPRONG**

**\*Persoonsgegevens geanonimiseerd\***

#### **INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt **tweehonderd tachtig duizend euro (280.000,00 EUR)**.

#### **MINIMUMBOD**

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

#### **AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN**

De dag en uur van de aanvang van de biedingen is maandag tien maart tweeduizend vijftientig (10/03/2025) om vijftien uur (15.00 u).

De dag en uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag achttien maart tweeduizend vijftientig (18/03/2025) om vijftien uur (15.00 u), 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 notarissen Leo Vlaeymans en/of Marc Verdonck en/of Sanne Knevels te Sint-Katelijne-Waver en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van notarissen Leo Vlaeymans, Marc Verdonck en Sanne Knevels te Sint-Katelijne-Waver op donderdag zeventientig maart tweeduizend vijftientig (27/03/2025) om zeventien uur (17.00 u).

#### **BEZOEKEN**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende momenten:

- woensdag vijf februari tweeduizend vijftientig (05/02/2025) tussen dertien uur en vijftien uur (13.00 u. – 15.00 u.);
- zaterdag acht februari tweeduizend vijftientig (08/02/2025) tussen tien uur en twaalf uur (10.00 u. – 12.00 u.);
- woensdag twaalf februari tweeduizend vijftientig (12/02/2025) tussen dertien uur en vijftien uur (13.00 u. – 15.00 u.);
- zaterdag vijftien februari tweeduizend vijftientig (15/02/2025) tussen tien uur en twaalf uur (10.00 u. – 12.00 u.);
- dinsdag achttien februari tweeduizend vijftientig (18/02/2025) tussen dertien uur en vijftien uur (13.00 u. – 15.00 u.);
- vrijdag éénentwintig februari tweeduizend vijftientig (21/02/2025) tussen dertien uur en vijftien uur (13.00 u. – 15.00 u.);
- woensdag zesentwintig februari tweeduizend vijftientig (26/02/2025) tussen dertien uur en vijftien uur (13.00 u. – 15.00 u.);
- zaterdag één maart tweeduizend vijftientig (01/03/2025) tussen tien uur en twaalf uur (10.00 u. – 12.00 u.);
- woensdag vijf maart tweeduizend vijftientig (05/03/2025) tussen dertien uur en vijftien uur (13.00 u. – 15.00 u.);
- zaterdag acht maart tweeduizend vijftientig (08/03/2025) tussen tien uur en twaalf uur (10.00 u. – 12.00 u.);
- woensdag twaalf maart tweeduizend vijftientig (12/03/2025) tussen dertien uur en vijftien uur (13.00 u. – 15.00 u.);
- zaterdag vijftien maart tweeduizend vijftientig (15/03/2025) tussen tien uur en twaalf uur (10.00 u. – 12.00 u.);
- dinsdag achttien maart tweeduizend vijftientig (18/03/2025) tussen tien uur en twaalf uur (10.00 u. – 12.00 u.).

Voormelde data en tijdstippen van de bezichtigingsmomenten werden voorafgaandelijk ter kennis gebracht van de gefailleerde en (mede-)eigenaar van het onroerend goed, die per e-mailbericht van veertien januari tweeduizend vijftientig (14/01/2025) haar akkoord daaromtrent heeft bevestigd aan ondergetekende notaris.

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

### **EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

### **GENOT - GEBRUIK**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten heeft betaald, doch ten vroegste op **één april tweeduizend vijftientig (01/04/2025)**. 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.

Het goed is niet verhuurd, noch verpacht en is noch op een andere wijze in genot of gebruik is bij derden, en derhalve onmiddellijk beschikbaar is, behoudens hetgeen

hierna vermeld.

Door mevrouw Rombauts Sabine, werd in haar hoedanigheid als eigenaar en vruchtgebruikster een overeenkomst afgesloten betreffende de verhuring van ruimte voor een reclamepaneel aan de gevel van voormeld onroerend goed met de naamloze vennootschap "BELGIAN POSTERS" te Brussel, op datum van vier februari tweeduizend tweeëntwintig, geregistreerd op het Kantoor Rechtszekerheid te Mechelen op drieëntwintig februari daarna, met registratieresferentienummer 2022C56620000000002412355.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

#### **VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT**

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

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

2/ Voormeld onroerend goed is met geen enkel wettelijk of conventioneel voorkooprecht of recht van wederinkoop bezwaard, zoals onder andere blijkt uit de opzoeking in het themabestand bij de Vlaamse Landmaatschappij.

3/ Voormeld onroerend goed is echter wel bezwaard met een **recht van voorkeur** in geval van verkoop, in voordeel van de naamloze vennootschap "BELGIAN POSTERS" te Brussel, overeenkomstig de voorwaarden van de hoger vermelde huurovereenkomst, letterlijk luidende als volgt:

*"11. Als de verhuurder zijn eigendom wenst te verkopen, dient hij de huurder hiervan op de hoogte te stellen. De huurder of haar immobiliënmaatschappij kan bij voorkeur het goed kopen op voorwaarde dat hij een prijs aanbiedt gelijk aan het hoogste bod van ieder geïnteresseerde derde, schriftelijk bevestigd."*

Onverminderd de vaststelling dat de verkoop op gedwongen wijze (ingevolge faillissement) zal verlopen, zal ondergetekende notaris aan de begunstigde van hoger beschreven voorkeurrecht kennisgeving doen van de online openbare verkoop, minstens dertig dagen voor de aanvang van de biedingen via een per post aangetekend schrijven. In deze kennisgeving zal de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen worden meegedeeld, daarenboven zal ook de online referentie naar het goed worden

meegedeeld, zodat de begunstigde van het voorkeurrecht het pand eenvoudig kan terugvinden en de online openbare verkoop mee kunnen volgen.

Na het beëindigen van de elektronische biedingen en voor het ondertekenen van het proces-verbaal van definitieve toewijzing, zal ondergetekende notaris het voorkeurrecht aanbieden via een per post aangetekend schrijven aan voornoemde begunstigde. De begunstigde van het voorkeurrecht beschikt dan slechts over twee werkdagen om het voorkeurrecht al dan niet uit te oefenen, door middels van een per post aangetekend schrijven te versturen naar het kantoor van ondergetekende notaris te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Duffelsesteenweg 20, waarbij de postdatum als bewijs zal gelden.

Indien binnen de termijn van twee werkdagen geen uitoefening van het voorkeurrecht werd doorgegeven, wordt het voorkeurrecht als niet uitgeoefend beschouwd.

De termijn van twee werkdagen wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De termijn begint met andere woorden te lopen vanaf de dag na de kennisgeving van het aanbod, zijnde de dag na de postdatum van de aangetekende zending. Een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag is in tegenstelling tot de aanbieding van het voorkeurrecht bij de fysieke verkopen, niet in de termijn inbegrepen.

#### **STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN**

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

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

**Alle formaliteiten van rechtspleging hoegenaamd voor de ontruiming, zullen geschieden op kosten van de kopers, op hun risico en zonder verhaal tegen verzoeker.**

#### **GRENZEN - OPPERVLAKTE**

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

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

#### **GEMEENHEDEN**

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

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

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

Uit de voorgaande eigendomstitels blijken er geen erfdienstbaarheden van toepassing te zijn met betrekking tot voormeld goed.

De koper zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten van de eigenaars van

het onroerend goed desaangaande, zonder enig verhaal tegen hen.

De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

### **SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de eigenaars van het onroerend goed zouden 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 eigenaars van het onroerend goed voordien een vergoeding ontvangen hadden, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaars van het onroerend goed om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

### **VORDERINGEN TOT VRIJWARING**

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

### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

#### **Stedenbouw (Ruimtelijke Ordening)**

1/ Ondergetekende notaris wijst de kopers op artikel 4.2.14. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin ondermeer het volgende wordt vermeld:

*"§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór tweeëntwintig april negentienhonderd tweeënzestig, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund."*

*"§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf tweeëntwintig april negentienhonderd tweeënzestig 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."*

Ondergetekende notaris verklaart geen kennis te hebben van het bestaan van een dergelijk proces-verbaal en of bezwaarschrift.

2/ Ondergetekende notaris verklaart geen kennis te hebben van enige voorlopige of definitieve bescherming van voorschreven eigendom als monument, archeologisch waardevol patrimonium, stads- of dorpsgezicht, of als landschap.

3/ Uit de opzoekingen van ondergetekende minuuthoudende notaris blijkt verder dat :

- er geen aanwijzingen zijn dat het hierboven beschreven goed valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen;
- er geen aanwijzingen zijn dat het goed bij op heden het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening;

- dat het verkochte goed getroffen is door volgend rooilijnplan: Rooilijnplan Heiken d.d. 4 juli 1955 (referentie: ROO\_12035\_243\_00021\_00001); De kopers verklaren een kopie van voormeld rooilijnplan te hebben ontvangen van ondergetekende notaris;

- dat er geen aanwijzingen zijn dat het verkochte goed werd opgenomen in de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, de lijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, of in de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

4/ Door ondergetekende notaris werd bij de dienst omgeving van de gemeente Sint-Katelijne-Waver navraag gedaan omtrent de vergunningstoestand van voormeld goed.

Per e-mail van twaalf februari tweeduizend vierentwintig, werd letterlijk het volgende geantwoord door de dienst omgeving:

*"Beste,*

*Hieronder vindt u een knipsel terug van het laatst vergunde inplantingsplan (2003). De luchtfoto dateert van 2010.*

*We stellen vast dat de luifel achteraan niet vergund werd. Ook voor het bijgebouw is geen vergunning gekend.*

*Het volledig verhard van voor- en zijtuin werd goedgekeurd ifv de frituur, dienstdoende als parkeerplaatsen."*

5/ Ondergetekende notaris verklaart verder, ter informatie van de kopers, dat door de voorgaande eigenaar bij voormelde akte verleden voor notaris Steven Morrens te Bonheiden, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Cédric Verlinden, met standplaats te Puurs, op negentwintig november tweeduizend zeventien, letterlijk het volgende werd verklaard:

*"De verkoper doet wel opmerken dat de vorige eigenaar op het perceel **een houten garage** heeft opgericht, waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd."*

6/ De kopers kunnen zich verder informeren bij de gemeente omtrent de vergunningstoestand van voormeld goed, alsook over de risico's die verbonden zijn aan de verkoop van constructies die zonder vergunning werden opgericht.

De kopers zullen hiervan verder hun eigen zaak dienen te maken.

7/ De kopers worden erop gewezen dat, bij gebrek aan een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundig attest waaruit blijkt dat zulke vergunning zou kunnen verkregen worden, er geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten, die voor bewoning kan worden gebruikt. In geen geval mag een gebouw of een dergelijke inrichting opgericht worden zonder voorafgaande vergunning.

8/ In geval van bouwen, of voor alle wijzigingen aan de gebouwen en/of aan de bestemming ervan zullen de kopers de toelating moeten vragen aan -en zich moeten gedragen naar de voorschriften van- de bevoegde diensten van stedenbouw en de rooilijn gedogen die hen zal aangeduid worden. Verder zullen zij in het algemeen alle reglementen inzake urbanisatie moeten naleven.

Bovendien heeft ondergetekende notaris de kopers gewezen op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin een opsomming is

opgenomen van de vergunningsplichtige handelingen.

**9/ Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

Overeenkomstig artikel 3.51, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over voormeld onroerend goed.

**10/ Stedenbouwkundige inlichtingen**

In antwoord op een aanvraag via het digitale platform 'iBot' werd door het gemeentebestuur van de gemeente Sint-Katelijne-Waver vastgoedinlichtingen voor overdracht afgeleverd op **tweëntwintig februari tweeduizend vierentwintig (22/02/2024)** onder referentie VIP-00138337, betreffende voormeld goed.

Voormelde vastgoedinlichtingen voor overdracht zullen door ondergetekende notaris nog worden geactualiseerd tegen datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

In voormeld antwoord werd (onder meer) meegedeeld dat:

- Gewestplan: 1) Mechelen d.d. 5 augustus 1976, met bestemming: woongebied met landelijk karakter; 2) Infrastructuur + Aardgasleiding: Kruikebeke-Ham + Mil.dom. d.d. 6 mei 1997, met bestemming: woongebied met landelijk karakter;

- Er zijn verschillende verordeningen van toepassing;

- Gemeentelijk rooilijnplan: Rooilijnplan Heiken d.d. 4 juli 1955 'referentie ROO\_12035\_243\_00021\_00001 – perceel getroffen;

- Stedenbouwkundige vergunningen: 1) Plaatsen van een lichtreclame d.d. 10 april 1995 (gemeentelijk dossiernummer BA/1995/14276); 2) Plaatsen van lichtreclame d.d. 05 november 1981 (gemeentelijk dossiernummer BA/1981/9343); 3) Het regulariseren van de verbouwing van een woning d.d. 10 april 2003 (gemeentelijk dossiernummer BA/2003/012);

- Milieuvergunningen: 1) benzinebergplaats van 2 x 5000 l ondergronds, verbonden met een elektrische bedelingspomp d.d. 05 september 1952 (dossiernummer 19526 – referentienummer A289A; 2) frituur d.d. 22 september 2003 (dossiernummer 200357 – referentienummer 3/03/033);

- Zoneringsplan: 1) referentie 039-437 met bestemming: collectief te optimaliseren buitengebied; 2) Centraal gebied;

- Risicogrond: Referentie vergunning: A289A voor benzineplaats van 10.000 liter, in twee ondergrondse houders, elk van 5.000 liter, Rubriek 17.3.4.2°a)2) – Vlarebo 2008, categorie a;

**11/** Overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, verklaart ondergetekende notaris dat de gemeente Sint-Katelijne-Waver op heden beschikt over het plannen- en vergunningsregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

In overeenstemming met artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt verder verklaard dat:

a) voor het onroerend goed de volgende bouwvergunningen, stedenbouwkundige

vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt, meer bepaald: 1) *Plaatsen van een lichtreclame d.d. 10 april 1995 (gemeentelijk dossiernummer BA/1995/14276)*; 2) *Plaatsen van lichtreclame d.d. 05 november 1981 (gemeentelijk dossiernummer BA/1981/9343)*; 3) *Het regulariseren van de verbouwing van een woning d.d. 10 april 2003 (gemeentelijk dossiernummer BA/2003/012)*;

Constructies opgericht vóór negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan worden vermoed vergund te zijn;

Volgens de kadastrale legger werd de opbouw van het hierbij verkochte onroerend goed beëindigd in 1962.

Ondergetekende notaris wijst de kopers op artikel 4.2.14 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, en het vermoeden van vergunning:

*"Art. 4.2.14 §1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.*

*§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 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 een ruimtelijk kwetsbaar gebied.*

*§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.*

*§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken."*

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt: *woongebieden met landelijk karakter*;

c) het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, conform artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van vijftwintig april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;

e) er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;



f) het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

g) het onroerend goed niet gelegen is in watergevoelig openruimtegebied.

\* \* \*

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zal hij in het algemeen alle reglementen inzake urbanisatie moeten naleven.

In verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de koper er door ondergetekende notaris Sanne Knevels te Sint-Katelijne-Waver, op gewezen dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Indien het te verkopen eigendom onderworpen is aan onteigening, lijnrichting of andere overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten gedragen naar deze voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van bouwtoelating of welke andere reden ook enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen de eigenaar, de vervolgende schuldeiser en/of de werkende notaris.

Bovendien worden de koper(s) door ondergetekende notaris gewezen op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin opsomming is gegeven van de vergunningsplichtige bouwwerken/handelingen.

#### **Bodemtoestand**

1/ Op de grond, voorwerp van deze akte, is of was een risico-inrichting gevestigd zoals bedoeld in artikel 2.14° van het Bodemdecreet.

Zoals tevens vermeld in voormelde stedenbouwkundige inlichtingen, betrof het volgende risico-activiteit:

Benzineplaats van 10.000 liter, in twee ondergrondse houders, elk van 5.000 liter, Rubriek 17.3.4.2°a) 2) – Vlarebo 2008, categorie a, overeenkomstig de daarvoor afgeleverde milieuvergunning d.d. 05 september 1952 (dossiernummer 19526 – referentienummer A289A).

De verplichtingen opgelegd door artikel 102 van genoemd decreet werden nagekomen door een voorgaande eigenaar, waarbij het laatste oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door de besloten vennootschap "Esher", waarvan het verslag werd gedagtekend door de bodemdeskundige op negenentwintig oktober tweeduizend vijftien (29/10/2015).

Door de voorgaande eigenaar werd bij voormelde akte verleden voor notaris Steven Morrens te Bonheiden, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Cédric Verlinden, met standplaats te Puurs, op negenentwintig november tweeduizend zeventien, verklaard dat er sedert de datum van voormeld oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer was gevestigd op voormeld onroerend goed.

Ook uit de hierna vermelde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat er op het voormeld goed geen andere risico-inrichtingen en/of risico-activiteiten werden gevestigd of werden vergund sedert de datum van het voormeld oriënterend bodemonderzoek.

Uit de informatie gekend door ondergetekende notaris, blijkt dat er sedert voormelde datum geen risico-inrichtingen werden gevestigd op voormeld onroerend goed

en er geen risico-activiteiten werden uitgevoerd. Ondergetekende notaris heeft ook geen informatie voorhanden waaruit zou blijken dat er zich enig schadegeval zou hebben voorgedaan op voormeld onroerend goed.

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart dat sedert de voorgaande eigendomstitel (d.d. 29 november 2017), de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond niet werd gewijzigd en dat ook de bestemming van de grond niet is gewijzigd waardoor er strengere bodemsaneringsnormen van toepassing zouden zijn. Bijgevolg is er in het kader van huidige overdracht geen nieuw oriënterend bodemonderzoek vereist.

2/ Betreffende het verkochte werd door OVAM een bodemattest afgeleverd op **negen februari tweeduizend vierentwintig (09/02/2024)**, waarvan de inhoud luidt als volgt:

**"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.*

**2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

**2.2.1 Extra informatie**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 29.10.2015.*

**2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

**2.3.1 Extra informatie**

**DATUM: 08.11.2001**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: 01-393-Obo Raemdonck Olvw*

*AUTEUR: Diepsonderingen & Advies H. Verbeke BVBA*

**DATUM: 29.10.2015**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Berlaarbaan 146 te 2860 Sint-Katelijne-Waver (Onze-Lieve-Vrouw-Waver)*

*AUTEUR: Esher BV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

Ter informatie van de kopers wordt meegedeeld dat het kenmerk van OVAM betreffende voormeld bodemattest het volgende is : 20240110088.

Met betrekking tot voormeld goed, is er op basis van de voorhanden zijnde gegevens/informatie, geen melding te doen van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kandidaat-kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid

in dit verband kan opleggen.

De uiteindelijke kopers zullen derhalve de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich dienen te nemen. De verkopers zullen hiervoor tot geen vrijwaring tegenover de uiteindelijke kopers gehouden zijn.

#### **Stookolietank**

In voormeld onroerend goed is een ondergrondse stookolietank aanwezig, dewelke werd gereinigd en buiten dienst werd gesteld, zoals voorgeschreven door de geldende VLAREM II wetgeving.

Daarvoor werd een conformiteitsattest afgeleverd door de besloten vennootschap "Vastgoedexperts" te Wechelderzande, met ondernemingsnummer 0667.567.856 en erkenningsnummer SV04305 op datum van acht augustus tweeduizend tweeëntwintig (08/08/2022).

#### **Overstromingsrisico**

1/ Uit de opzoekingen van ondergetekende notaris blijkt dat het onroerend goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

- niet gelegen is in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkooprecht voor integraal waterbeleid niet van toepassing is;

- niet gelegen is in een signaalgebied (*dit zijn gronden in een harde bestemming, die door een vergroot overstromingsrisico ongeschikt zijn voor bebouwing*).

2/ Ondergetekende notaris verklaart dat het eigendom, zoals blijkt uit de opzoeking verricht op GEO-Vlaanderen, niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een recent overstromingsgebied, noch van nature overstroombaar is.

3/ Uit het overstromingsrapport van zes februari tweeduizend vierentwintig (06/02/2024) blijkt een perceelscore (P-score) van **A** en een gebouwscore (G-score) van **A**.

#### **Legende:**

*\*klasse A: geen overstroming gemodelleerd*

*\*klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering*

*\*klasse C: kleine kans op overstromingen*

*\*klasse D: middelgrote kans op overstromingen.*

#### **Onroerend erfgoed - Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris**

Ondergetekende notaris verklaart dat uit de opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat het voormeld goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed, noch beschermd is.

#### **Bosdecreet**

Ondergetekende notaris verklaart dat uit de feitelijke situatie van voormeld goed blijkt dat het Bosdecreet niet van toepassing is en dat uit een opzoeking 'Agentschap Natuur & Bos' op negentien maart tweeduizend vierentwintig (19/03/2024) tevens blijkt

dat er geen bijzondere verplichtingen gelden in kader van Bosbeheer.

### **Keuring elektrische installatie**

Het voorwerp van deze verkoop betreft een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van acht september tweeduizend negentien van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie **niet het voorwerp is geweest** van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van **zestien december tweeduizend en drie (16/12/2003)** werd door de vereniging zonder winst oogmerk "ATK" te Bonheiden vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat de installatie uiterlijk op **zestien december tweeduizend achtentwintig (16/12/2028)** (25 jaar na voormelde keuring) terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement.

Aan de uiteindelijke koper(s) zal een exemplaar van het proces-verbaal worden overgemaakt.

### **Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Jonah Melkenbeeck (erkenningscode EP19783), op datum van **zevenentwintig juli tweeduizend tweeëntwintig (27/07/2022)**, met vermelding van certificaatnummer 20220727-0002638265-RES-1, waarop een berekend energieverbruik van tweehonderd tweeëndertig kilowattuur per vierkante meter per jaar (232 kWh/m<sup>2</sup>/jaar), hetzij energielabel **C**, vermeld staat.

Aan de uiteindelijke koper(s) zal een exemplaar van voormelde energieprestatiecertificaat worden overgemaakt.

\*

### **Renovatieverplichting**

#### *Renovatieverplichting residentiële gebouwen*

Het onroerend goed heeft zowel een residentiële bestemming, als een niet-residentiële bestemming (handelspand – frituur). Aangezien de gebouwdelen met residentiële bestemming de grootste bruikbare vloeroppervlakte innemen, is de hoofdbestemming van het gebouw residentieel in de zin van het Energiedecreet.

De kopers verklaren op de hoogte te zijn van de renovatieplicht voor residentiële gebouwen volgens artikel 9.3.4 tot 9.3.6 van het Energiebesluit.

Uit voormeld energieprestatiecertificaat blijkt energielabel **C**, waardoor er geen renovatieverplichting geldt.

### **Asbestinventarisattest**

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

Er is geldig asbestinventarisattest voorhanden met attestnummer: 20230405-000209.000, opgemaakt op vijf april tweeduizend drieëntwintig (05/04/2023).

De inhoud van dit attest werd voor heden meegedeeld aan de kopers, dewelke dit

erkennen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*1 Asbestmateriaal, 2 Beperkingen, 0 Uitsluitingen"*

Volgens de gegevens waarover ondergetekende notaris beschikt werd er geen nieuw attest werd afgeleverd en werd de toestand van het goed niet gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Het origineel van het asbestinventarisattest zal aan de uiteindelijke kopers overhandigd worden.

#### **Postinterventiedossier**

Volgens de gegevens in bezit van ondergetekende notaris werd er voor het beschreven onroerend goed nog geen postinterventiedossier opgesteld, aangezien er aan dit eigendom sedert één mei tweeduizend en één, geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Ondergetekende notaris verklaart verder, ter informatie van de kopers, dat door de voorgaande eigenaar bij voormelde akte verleden voor notaris Steven Morrens te Bonheiden, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Cédric Verlinden, met standplaats te Puurs, op negentwintig november tweeduizend zeventien, letterlijk het volgende werd verklaard:

*"De verkoper stipt wel aan dat de vorige eigenaar zelf werken heeft uitgevoerd in 2003 zonder een aannemer. Hij overhandigt op heden alle facturen en/of documenten die hij gekregen heeft van de vorige eigenaar met betrekking tot deze werken aan de koper die erkent deze te hebben ontvangen."*

Ondergetekende notaris verklaart niet te beschikken over de betreffende facturen en/of documenten.

#### **KLIM (federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)**

Ondergetekende notaris verklaart, en uit opzoeking op de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt, dat het verkochte goed niet getroffen is door een ondergrondse en/of bovengrondse inneming.

Uit de raadpleging van de KLIM-website (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) op zes februari tweeduizend vierentwintig (06/02/2024), blijkt dat de installatiebeheerder "ELIA" betrokken is bij het voorschreven goed.

Bij brief van zes februari tweeduizend vierentwintig (06/02/2024) heeft de installatiebeheerder "ELIA", letterlijk het volgende gemeld:

*"Merksem, 06/02/2024*

***Betreft:***

*Verkoop*

**Plaats van de aanvraag:**

*Berlaarbaan 146, 2860 Sint-Katelijne-Waver, België*

**ELIA-installaties:**

-

*Geachte mevrouw, geachte heer,*

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

*Hoogachtend,*

*(volgt de handtekening)*

*Danny Vanderhaeghen*

*Manager Contact Center"*

**Zonnepanelen**

Er bevinden zich geen zonnepanelen op het onroerend goed.

**HYPOTHECAIRE TOESTAND**

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

**PANDRECHTEN - EIGENDOMSVOORBEHOUD**

Overeenkomstig de opzoeken van ondergetekende notaris in het pandregister op zeventwintig maart tweeduizend vierentwintig (27/03/2024) en op veertien januari tweeduizend vijftwintig (14/01/2025), blijkt dat er geen enkel pandrecht werd gevestigd, noch eigendomsvoorbehoud werd gemaakt met betrekking tot enige roerende goederen, dewelke al dan niet onroerend zijn geworden door incorporatie en/of door bestemming, dewelke mee het voorwerp uitmaken van huidige verkoop, behoudens:

Het pand in voordeel van de naamloze vennootschap KBC Bank, voornoemde beslaglegger, voor een bedrag van vijftig duizend euro (50.000,00 EUR) op "*alle huidige en toekomstige lichamelijke en onlichamelijke roerende goederen behorend tot de onderneming van de pandgevers, thans ingeschreven onder ondernemingsnummer 0680665430, ongeacht de aard van de huidige of latere activiteiten, en ongeacht de plaats waar deze activiteiten nu of later worden uitgeoefend*" (referentienummer van het goed: 479-9873455-48), zoals verleend door mevrouw Rombauts Sabine, voornoemde gefailleerde, welk pandrecht werd geregistreerd op twaalf december tweeduizend negentien (12/12/2019), met registratienummer 00000000000014947595 en met referentie van de pandhouder W4518456.

**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 dat ogenblik moet de koper dus 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.

### **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.

### **BIJZONDERHEDEN TOEPASBAAR OP DEZE VERKOOP**

Hierbij wijst ondergetekende notaris Sanne Knevels te Sint-Katelijne-Waver, de kandidaat-kopers er op dat ingevolge de bepalingen en mogelijke toepassingen vermeld in de nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden, de openbare verkoping wordt gehouden onder volgende bijzondere bepalingen:

- Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

- Bij laattijdigheid van betaling geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (30.000,00 EUR) bedraagt de forfaitaire bijdrage van de koper dertig procent (30,00 %).

\* \* \*

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **TOEPASSINGSGEBIED**

#### **Artikel 1.**

Deze verkoopsvoorwaarden 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 verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

### **TOETREDING**

#### **Artikel 2.**

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

De verkopers, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

### **WIJZE VAN VERKOPEN**

#### **Artikel 3.**

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

#### **Artikel 4.**

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

#### **Artikel 5.**

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaam, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

## **BIEDINGEN**

### **Artikel 6.**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

### **Artikel 7.**

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### **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.

## **HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

### **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 vijf (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 vijf (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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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 vierentwintig uur (24.00 u) 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 worden zoals aangekondigd op de website.

## **BIEDSYSTEMEN**

### **Artikel 10.**

#### **Algemeen**

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

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

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

#### **Voorrang van automatische biedingen**

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen. Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatisch biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebracht bod.

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

#### **Plafond (bereikt)**

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

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

## **GEVOLGEN VAN EEN BOD**

### **Artikel 11.**

Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder 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 verkopers, 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 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 verkopers in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkopers dit bedrag aanvaard, wordt het goed toegewezen. Indien de verkopers daarentegen niet akkoord kunnen 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 medelen 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 verkopers 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 EUR (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

### **INSTELPRIJS EN PREMIE**

#### **Artikel 15.**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

### **OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER**

#### **Artikel 16.**

De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

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

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

### **TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER**

#### **Artikel 19.**

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

### **STERKMAKING**

#### **Artikel 20.**

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

### **AANWIJZING VAN LASTGEVER**

#### **Artikel 21.**

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

### **BORG**

#### **Artikel 22.**

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

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

### **HOOFDELIJKHEID - ONDEELBAARHEID**

#### **Artikel 23.**

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

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

### **PRIJS**

#### **Artikel 24.**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

ingebrekestelling.

### **KOSTEN (Vlaams Gewest)**

#### **Artikel 25.**

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (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 procent (12 %). Het bedraagt :

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (30.000,00 EUR) tot en met veertigduizend euro (40.000,00 EUR);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (40.000,00 EUR) tot en met vijftigduizend euro (50.000,00 EUR);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (50.000,00 EUR) tot en met zestigduizend euro (60.000,00 EUR);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (60.000,00 EUR) tot en met zeventigduizend euro (70.000,00 EUR);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (70.000,00 EUR) tot en met tachtigduizend euro (80.000,00 EUR);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (80.000,00 EUR) tot en met negentigduizend euro (90.000,00 EUR);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (90.000,00 EUR) tot en met honderdduizend euro (100.000,00 EUR);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (100.000,00 EUR) tot en met honderd en tienduizend euro (110.000,00 EUR);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tien duizend euro (110.000,00 EUR) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (125.000,00 EUR);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderd vijftigduizend euro (125.000,00 EUR) tot en met honderdvijftigduizend euro (150.000,00 EUR);
- Veertien komma vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderd vijftigduizend euro (150.000,00 EUR) tot en met honderdvijfenzestigduizend euro (175.000,00 EUR);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderd vijfnegentigduizend euro (175.000,00 EUR) tot en met tweehonderdduizend euro (200.000,00 EUR);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (200.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (225.000,00 EUR);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (225.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro

(250.000,00 EUR);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderd vijftig duizend euro (250.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (275.000,00 EUR);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderd vijfenzeventigduizend euro (275.000,00 EUR) tot en met driehonderdduizend euro (300.000,00 EUR);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (300.000,00 EUR) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (325.000,00 EUR);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderd vijfentwintigduizend euro (325.000,00 EUR) tot en met driehonderd vijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderd vijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR) tot en met vierhonderdduizend euro (400.000,00 EUR);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderd duizend euro (400.000,00 EUR) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (425.000,00 EUR);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderd vijfentwintigduizend euro (425.000,00 EUR) tot en met vijfhonderdduizend euro (500.000,00 EUR);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderd duizend euro (500.000,00 EUR) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (550.000,00 EUR);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (550.000,00 EUR) tot en met zeshonderdduizend euro (600.000,00 EUR);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderd duizend euro (600.000,00 EUR) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000,00 EUR);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderd vijftigduizend euro (750.000,00 EUR) tot en met één miljoen euro (1.000.000,00 EUR);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (1.000.000,00 EUR) tot en met twee miljoen euro (2.000.000,00 EUR);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (2.000.000,00 EUR) tot en met drie miljoen euro (3.000.000,00 EUR);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (3.000.000,00 EUR) tot en met vier miljoen euro (4.000.000,00 EUR);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (4.000.000,00 EUR);

Voor prijzen tot en met dertig duizend euro (30.000,00 EUR) 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), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

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

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

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

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

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

#### **SCHULDVERGELIJKING**

##### **Artikel 26.**

De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkopers 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.

### **NALATIGHEIDSINTERESTEN**

#### **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, hebben de verkopers 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 verkopers bovendien elke schadevergoeding kunnen 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 verkopers aan de koper hun wil te kennen zullen 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 verkopers toekomen 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 verkopers kiezen 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 verkopers 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 verkopers toekomen als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

#### Uitvoerend onroerend beslag:

Indien de verkopers kiezen 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 verkopers, 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 verkopers, 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 verkopers 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. DE DEFINITIES**

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

- De verkopers: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkopers en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid

van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [bidbit.be](http://bidbit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkopers 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.

#### **D. VOLMACHT**

**\*Persoonsgegevens geanonimiseerd\***

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en

aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze

minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

\* \* \*

### **OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN**

Alle verklaringen in deze verkoopvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

### **SLOTBEPALINGEN**

Ondergetekende notaris gaf lezing van artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de prijsbewimpeling en bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van partijen op zicht van de wettelijke stukken.

Tot uitvoering van deze akte doet partij woonstkeuze op haar voormelde zetel.

### **Verklaring inzake recht op geschriften**

Ondergetekende notaris bevestigt bij deze de ontvangst van een bedrag van vijftig euro (50,00 EUR), ter betaling van het "recht op geschriften" verschuldigd op onderhavige akte.

Recht van vijftig euro (50,00 EUR) betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld en verleden op mijn kantoor te Sint-Katelijne-Waver, Duffelsesteenweg 20, op hoger gemelde datum.

Na integrale voorlezing en toelichting tekent de curator, als verzoeker, hier aanwezig zoals voormeld, samen met mij, notaris.

(volgen de handtekeningen)

### **REGISTRATIERELAAS**

Voor akte met repertoriumnummer 2025/0026, verleden op 14 januari 2025

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd zesendertig blad(en), nul verzending(en)

op het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen op 16 januari 2025

Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 1197

Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).

De ontvanger

-----VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE-----