

## VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT

In het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op veertien juli.

Ben ik, **INES MUYLEAERT**, notaris te Ninove, die haar ambt uitoefent in de BV "NOTAN", met zetel te 9400 Ninove, Centrumlaan 48, overgegaan tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden met betrekking tot het hierna gemelde onroerend goed.  
(...)

### HOOFDSTUK 3 – BIJZONDERE EN ALGEMENE VOORWAARDEN

De openbare verkoping heeft plaats overeenkomstig volgende voorwaarden van verkoping, bevattende tevens de verplichte vermeldingen vanuit het Gerechtelijk Wetboek (namelijk: dag, uur en plaats van de verkoop; bekendmaking; bezichtiging; kosten; betaling prijs en nalatigheidsintrest; overwijzing van de prijs):

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

#### A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

##### CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

BV "De Brakeleer - Muylaert, geassocieerde notarissen"  
Centrumlaan 48, 9400 Ninove  
Tel: 054 33 22 16  
Email: [info@notan.be](mailto:info@notan.be)

##### BESCHRIJVING VAN HET GOED

###### **Stad NINOVE - negende afdeling - Appelsterre-Eichem**

Een woonhuis, met aanhorigheden, op en met grond, gelegen Wilderstraat 13, gekend volgens vroegere titel sectie B, deel van nummer 438H, en volgens huidig kadaster sectie B, nummer **0438PP0000**, groot twee are vierentwintig centiare (2a 24ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderdendrie euro (€ 503,00)

##### OORSPRONG VAN EIGENDOM (DERTIGJARIG)

(...)

##### INSTELPRIJS

De verkoper verklaart dat er wordt verkocht met een instelprijs ten bedrage van **honderd negentigduizend euro (€ 190.000,00)** en met een instelpremie.

Er wordt dus uitdrukkelijk afgeweken van artikel 15 alinea 3 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden.

### **MINIMUMBOD**

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

### **KOSTEN, WITWAS**

Zijn bijkomend ten laste van de koper, te betalen binnen de vijf dagen:

- nihil.

In overeenstemming met de anti-witwaswet moet de bidder in het proces-verbaal van toewijzing verklaren met welke middelen hij de aankoopprijs zal voldoen.

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 24 augustus 2026 om 11 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 1 september 2026 om 11 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### **DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 3 september 2026 om 14 uur**.

### **ZONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING**

De verkoper verklaart dat de toewijzing geschiedt zonder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

### **PUBLICITEIT**

De verkoop zal worden bekendgemaakt via het publiciteitspakket van Mediahuis als volgt:

- in het Notarisblad Oost-Vlaanderen (verschijnt 1 x per week als bijlage bij de kranten Nieuwsblad, De Gentenaar, De Standaard)

- op internet [www.notaris.be](http://www.notaris.be), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be) en [www.biddit.be](http://www.biddit.be)

- alsook bekendmaking door digitale affiches en een plakkaat op het te verkopen goed.

Daarnaast zal de verkoop worden bekendgemaakt via [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be).

### **BEZOEKEN**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10 tot 12 uur, en dit **vanaf zaterdag 25 juli 2026 tot en met zaterdag 29 augustus 2026**.

Het goed zal bovendien door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak via notariskantoor De Brakeleer - Muylaert.

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

### **EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

### **GEBRUIK VAN HET VERKOCHTE GOED**

Het bij deze verkochte goed is thans bewoond door de beslagene en hun gezin.

De koper bekomt het genot van het verkochte goed zodra de toewijzing definitief zal zijn, doch nooit voor hij zijn aankoopprijs zal betaald hebben, in hoofdsom, kosten en alle bijhorigheden.

De koper zal er het vrij gebruik van bekomen als volgt: bij gebrek aan akkoord met de beslagene, zal de koper op eigen kosten en risico kunnen overgaan tot uitdrijving van de beslagene en de medebewoners, zoals voorzien in de algemene verkoopsvoorwaarden, doch nooit voor hij zijn aankoopprijs zal betaald hebben, in hoofdsom, kosten en alle bijhorigheden, en steeds pas 15 dagen na de betekening van het uittreksel van toewijzing conform artikel 1598 Ger.W. (termijn van 15 dagen waarbinnen de nietigheid van de koop kan gevorderd worden); dit alles zonder enige verhaalmogelijkheden op de beslaglegger of andere ingeschreven schuldeisers, of op de notaris.

### **CONTRACTEN NUTSVOORZIENINGEN**

De koper zal het nodige doen om onverwijld over te gaan tot opname van de meterstand en melding aan elke leverancier inzake nutsvoorzieningen en/of huur van installaties.

### **STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN**

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden wordt enkel het onroerend goed verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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.

**Uit onderzoek van het dossier blijkt:**

- dat er geen weet is van verborgen gebreken;

- dat het bij deze verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van enige aan gang zijnde gerechtelijke procedure;
- dat geen overeenkomst werd afgesloten voor het plaatsen van een reclamebord;
- dat er geen zonnepanelen zijn op het verkochte goed.

### **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.

Uit de uitgevoerde opzoeken blijkt dat er geen overeenkomsten bestaan in verband met enige muurgemeenschap of andere mandeligheid.

### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. Uit onderzoek van het dossier blijkt geen bestaan van enige erfdienstbaarheid, behoudens deze hierna gemeld. Bovendien blijken er geen erfdienstbaarheden ontstaan te zijn uit bestemming van de huisvader.

De eigendomstitel (...) vermeldt letterlijk het volgende, welke bedingen eveneens ten laste of ten voordele van de koper in deze zullen zijn, voor zover ze nog van toepassing zijn:

*" Le titre de propriété du vendeur ne révèle l'existence d'aucune servitude, à l'exception de la servitude dans l'acte reçu par (...), ci-après reprise littéralement :  
« De muur zal gemeenschappelijk zijn tussen lot 1 en lot 2 van bovenvermeld plan»."*

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Uit de hypothecaire staat de dato 12 mei 2026 blijken geen erfdienstbaarheden.

Uit nagemelde stedenbouwkundige info is gebleken dat het goed belast is met een erfdienstbaarheid van openbaar nut: "Erfdienstbare strook waterloop – oppembeek 05146 (beheerder/begunstigde: provincie).

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 verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

## **VORDERINGEN TOT VRIJWARING**

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

## **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

### ***II Ruimtelijke ordening en stedenbouw***

#### ***I.1. Algemeen***

a) De koper zal zich, wat betreft nieuwbouw, verbouwingen, bouwlijnen, bestemming, beplantingen, ontbossingen en in alle andere opzichten, moeten schikken naar alle wetten, besluiten en reglementen van stedenbouw en ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat hij de wettelijke vereiste vergunningen hiertoe moet aanvragen, zonder enig recht van verhaal tegen de verkoper of de notaris.

b) De ondergetekende notaris wijst erop dat er geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op dit goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

c) De verzoeker verklaart dat het onroerend goed bij zijn weten op heden gebruikt wordt als **woning**.

De verzoeker verklaart geen enkele waarborg te verlenen aan de koper inzake het al dan niet stedenbouwkundig vergund zijn van het bij deze verkochte goed en haar bestemming. Hij zal er dan ook niet toe gehouden zijn de koper dienaangaande te vrijwaren.

De kandidaat-koper zal zelf voorafgaandelijk de verkoop alle inlichtingen nemen omtrent de actuele stedenbouwkundige toestand van het goed en omtrent de mogelijkheden op dit vlak, zonder enig verhaal tegen de verzoeker of de notaris.

#### ***I.2. Informatie door de bevoegde overheden en door de notaris***

##### ***1.2.1. Algemene stedenbouwkundige inlichtingen***

Het bestuur van de stad Ninove heeft bij schrijven van 5 juni 2026 algemene informatie verleend omtrent de situatie van het goed op stedenbouwkundig vlak en dergelijke meer.

Ten behoeve van de koper wordt een volledige kopie van voormeld schrijven gepubliceerd op biddit.be.

#### 1.2.2. Vergunningen- en plannenregister

Aangezien de stad Ninove reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister, werd een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op **5 juni 2026**.

Ten behoeve van de koper wordt een volledige kopie van voormeld schrijven gepubliceerd op biddit.be, zodat hij kennis kan nemen van de inhoud ervan en daarbij voldoende inlichtingen kan bekomen.

De koper zal er op worden gewezen dat de informatie opgenomen in het stedenbouwkundig uittreksel geldt onder voorbehoud van eventuele latere wijzigingen in het plannen- en vergunningenregister.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

#### 1.2.3. Artikel 5.2.1 VCRO

De notaris geeft volgende informatie zoals onder meer voorgeschreven door artikel **5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**. Zij baseert zich hiervoor op het onderzoek van het dossier, op de hypothecaire staat en op voormeld stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister en voormelde informatie verstrekt door de stad Ninove op 5 juni 2026:

- Zij heeft geen kennis van stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen. Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn. Volgens het kadaster dateert het gebouw van de periode tussen 1919 en 1930.

*Uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, kan niet met zekerheid worden afgeleid dat:*

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het betreffende goed;
- het betreffende goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunning(en) is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn

*Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. Bovendien dient een vergunning tijdig te zijn uitgevoerd en moeten de voorwaarden bij een vergunning correct worden nageleefd en de lasten tijdig uitgevoerd. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.*

- De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: volgens het Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem: woongebieden; en volgens het Bijzonder plan van aanleg 'BPA Guido Gezellestraat' – BPA\_41048\_224\_00016\_00001: Zone voor gesloten bebouwing. Zone voor koeren en hovingen.

- Het verkochte goed maakt geen voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch van een procedure die voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

- Op het goed rust geen voorkooprecht vermeld in artikel 2.4.I VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.
- Het goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- Het goed is niet aangeduid als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van zelfde Codex.

Uit de opzoeken blijkt dat het goed niet is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.

Dit blijkt uit een opzoeking op de website [https://www.geopunt.be/?service=https%3A%2F%2Fwww.mercator.vlaanderen.be%2Fraadpleegdienstenmercatorpubliek%2Fows%3Flayers%3Dlu%3Alu\\_wor\\_ct](https://www.geopunt.be/?service=https%3A%2F%2Fwww.mercator.vlaanderen.be%2Fraadpleegdienstenmercatorpubliek%2Fows%3Flayers%3Dlu%3Alu_wor_ct)

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied heeft verstrekende gevolgen:

- De bestaande bestemming (wonen, industrie, ...) verdwijnt. In de plaats komen nevenschikte functies als waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie.
- De onbebouwde delen van niet-vervallen verkavelingen komen van rechtswege te vervallen. Hetzelfde geldt voor principiële akkoorden.
- Definitief verleende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen blijven gelden, maar het goed wordt naar de toekomst toe zonevreed. Stel dat een eigenaar voor de definitieve aanduiding nog een stedenbouwkundige vergunning verkreeg, zal hij deze dus nog wel kunnen uitvoeren als die op het moment van de aanduiding definitief is.

De aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden heeft overeenkomstig artikel 5.6.8, §2, derde lid VCRO uitwerking veertien dagen na de publicatie.

Ter compensatie kunnen de eigenaars van goederen binnen watergevoelig openruimtegebied wel een beroep doen op een planschadevergoeding. Het recht op vergoeding ontstaat op de dag van publicatie in het Belgisch Staatsblad van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied en vervalt na twee jaar.

De vergoedingsgerechtigde is diegene die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied het eigendomsrecht of het bloot eigendomsrecht op het perceel kan laten gelden.

#### 1.2.4. Artikel 4.2.1. en artikel 4.2.2. VCRO

De notaris zal de koper wijzen op **artikel 4.2.1.** van zelfde Codex. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen. De notaris zal de koper ook wijzen op **artikel 4.2.2** van dezelfde codex, evenals op twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

### **1.3. Informatie door de verzoeker**

De verzoeker verklaart:

- dat er bij zijn weten **geen werken** werden uitgevoerd aan het verkochte goed waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist was;

- **geen kennis** te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

#### **1.4. Rooilijn – onteigening :**

Uit de gedane opzoekingen blijkt niet dat het goed is bezwaard met een rooilijn, noch dat een onteigeningsbesluit werd betekend of in het vooruitzicht werd gesteld.

##### **2/ Stikstofdecreet**

De verzoeker verklaart dat het goed bij zijn weten **geen** veehouderij of mestverwerkingsinstallatie in de zin van het Decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26 januari 2024 is, of hiervan deel uitmaakt.

##### **3/ Maatregelenregister**

De notaris consulteerde op 7 mei 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

##### **4/ Onroerend erfgoed**

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

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

Uit het onderzoek van het dossier blijkt tevens dat het verkochte goed **noch voorlopig noch definitief** is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

##### **5/ Ondergrondse innemingen**

De koper wordt door ondergetekende notaris gewezen op de noodzaak om bij geplande werken of aanplantingen na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) en <https://klip.vlaanderen.be/public>.

##### **6/ De Waterparagraaf**

Uit het onderzoek van het dossier en uit opzoeking op de website [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) blijkt:

a) Wet betreffende de verzekeringen: dat het goed **gedeeltelijk** gelegen is in een risicozone voor overstromingen;

Daarom vestigt de ondergetekende notaris de aandacht van de partijen erop:

- dat de koper zijn verzekeraar dient in te lichten van het feit dat het goed gelegen is in een risicozone voor overstromingen en dat dit gegeven tot het gevolg zou kunnen hebben dat er een hogere verzekeringspremie voor deze eigendom dient betaald te worden;

- dat de verzekeraar verplicht is in de brandverzekering betreffende voorschreven eigendom dekking te bieden voor de schade veroorzaakt door overstroming en/of door maatregelen tot het voorkomen of beperking van overstroming, tenzij deze schade gebouwen of delen van gebouwen betreft die werden opgericht meer dan achttien maanden nadat de afbakening van de risicozones waarin deze zich bevinden werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Deze uitzondering is eveneens van toepassing op de uitbreidingen op de grond van de goederen die bestonden voor de datum van klassering als risicozone;

- dat de verzekeringsnemer die wordt geconfronteerd met ten minste drie verzekeraars die hem de verplichte dekking weigeren of die hem voor de verplichte dekking premies of vrijstellingen voorstellen die de bij Koninklijk Besluit vastgestelde maxima overschrijden, zich kan wenden tot het Tarifieringsbureau.

b) Watertoets:

De **grond** heeft P(erceel)-score: **D**

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

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering

C: kleine kans op overstromingen

D: middelgrote kans op overstromingen

c) Decreet integraal waterbeleid:

- dat het goed **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone of in een afgebakend overstromingsgebied;

- dat het goed **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;

- dat het goed **niet** gelegen is in een signaalgebied.

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat het hierboven vermelde goed nooit is overstroomd.

## **7/ Bosdecreet**

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos, namelijk een grondoppervlakte waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren ... (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat voormeld goed **niet** valt onder het Bosdecreet.

## **8/ Sociale woning**

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat het bij deze verkochte goed geen sociale woning is waarvan de eerste aankoop dateert van minder dan twintig jaar voor heden, zodat de vergoedingsregeling opgenomen in artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen, niet van toepassing is.

## **9/ Register leegstand, ongeschikt, onbewoonbaar, verwaarloosd – Woningkwaliteitsbewaking**

a) Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat het goed **niet** is opgenomen:

- in de gewestelijke Inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- in de gemeentelijke Inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- in de gemeentelijke Inventaris van leegstaande woningen en gebouwen;
- in de gewestelijke Inventaris van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten.

b) **Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

## **10/ Milieuvergunningen**

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat er voor het verkochte goed geen milieuvergunningen werden uitgereikt.

## **11/ Bodemdecreet**

a) Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat de grond voorwerp van onderhavige akte **geen risicoground** is zoals bedoeld in het bodemdecreet van 27 oktober 2006. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond **geen risico-inrichtingen** gevestigd zijn of geweest zijn, namelijk geen 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 het Bodemdecreet.

De notaris verklaart dat uit haar opzoeken evenmin is gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

b) Het **bodemattest** afgeleverd door de OVAM op 7 mei 2026 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet bepaalt:

*"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 risicoground 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### **3 OPMERKINGEN**

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

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).*

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

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

c) Uit het onderzoek van het dossier blijkt met betrekking tot het verkochte goed geen bestaan van een bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de 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.

d) Op grond van bovenstaande verklaringen **bevestigt** de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

e) Ondergetekende notaris deelt de partijen mee dat voormeld bodemattest niet de bevestiging impliceert dat de grond niet vervuild is en dat het dus geen garantie inhoudt dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn. Zij zal de koper er eveneens op wijzen dat de regels met betrekking tot het grondverzet van toepassing blijven.

## **12/ Stookolietank**

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat zich in het goed **geen stookolietank** bevindt.

## **13/ Verwarmingsaudit stooktoestellen**

De koper zal zijn eigen zaak dienen te maken van de periodieke controle en desgevallend verwarmingsaudit van de stooktoestellen, zonder verhaal tegen de verkoper. Voor meer informatie:

[-https://www.vlaanderen.be/verplicht-onderhoud-van-uw-cv-installatie-centrale-verwarming](https://www.vlaanderen.be/verplicht-onderhoud-van-uw-cv-installatie-centrale-verwarming)

[-https://www.vlaanderen.be/verplichte-verwarmingsaudit-voor-cv-installatie-die-ouder-is-dan-5-jaar](https://www.vlaanderen.be/verplichte-verwarmingsaudit-voor-cv-installatie-die-ouder-is-dan-5-jaar)

## **14/ Rookmelders**

De notaris wijst op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer

rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge decreet van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2022 verplicht nu ook een rookmelder buiten de individuele woning, namelijk in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt.

### **15/ Elektrische installatie**

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 en nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controlebezoek in de zin van Boek I van 8september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een verslag van 15 juni 2026 werd door VASTGOEDEXPERTS BV vastgesteld dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De koper erkent een exemplaar van het verslag van dit controlebezoek van de verzoeker ontvangen te hebben.

De koper beschikt over een termijn van 18 maanden vanaf vandaag om de inbreuken aan de installatie die opgesomd zijn in dit verslag te (laten) herstellen ende installatie opnieuw te laten keuren, dit alles op zijn kosten en zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan het voornoemde erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper mag daarna vrij een ander erkend organisme aanstellen om de herkeuring te laten verrichten. De koper wordt gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.

### **16/ Asbestinventarisattest**

Op het goed 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 asbestinventarisattest met unieke code UC: 20260629-000429.000, opgemaakt op 29 juni 2026.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat de koper op de hoogte wordt gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: **Niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

**4** asbestmaterialen – **2** beperkingen – **0** uitsluitingen

*Hoe zorg u voor een asbestveilige eigendom?*

*1* Asbestmaterialen – Dringend verwijderen

*0* Asbestmaterialen – Dringend maatregelen nemen

*1* Asbestmaterialen – Verwijderen

0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen – Zorgvuldig beheren”.

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

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

### **17/ Energieprestatiecertificaat**

Voor het bij deze verkochte goed werd een energieprestatiecertificaat opgesteld door Shaun Maeseman, op 16 juni 2026 met referte 20260616-0003894791-RES-1, en EPC-label F.

De koper kan van dit EPC kennis nemen via Biddit.be.

De notaris zal de koper informeren dat, indien de energiescore van de woning hoger is dan 600 kWh/m<sup>2</sup> voor een open bebouwing, 550 kWh/m<sup>2</sup> voor een halfopen bebouwing en 450 kWh/m<sup>2</sup> voor een gesloten bebouwing, en de woning voldoet niet aan de geldende dakisolatienormen, de woning in aanmerking kan komen voor een ongeschiktverklaring door de burgemeester.

De notaris zal de koper eveneens informeren over de mogelijkheid om een verbouwlening aan te gaan: <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouwlening>.

### **18/ Renovatieverplichting (residentieel)**

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat er nog geen termijn lopende is voor de renovatieplicht.

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

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen en dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplijt of samenvoegt met een ander goed.

De koper is gewezen op de mogelijke **administratieve geldboetes** bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

## **19/ Postinterventiedossier**

Voor zover er aan het goed sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, dit in toepassing van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, kan geen postinterventiedossier worden overhandigd aan de koper.

De koper kan de naleving van de voorwaarde van deze verkoping, niet afhankelijk stellen van de aflevering van enig postinterventiedossier en zal zijn verhaal enkel kunnen richten tegen de beslagene/gebruiker die in gebreke is gebleven dit dossier over te maken aan de notaris.

Er wordt op gewezen dat de functie van notaris als openbaar ambtenaar op geen enkele manier de verificatie van de inhoud noch de volledigheid van het postinterventiedossier inhoudt, welk technisch onderzoek zowel aan zijn competentie, als aan zijn professionele en deontologische plichten ontsnapt.

### **VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT**

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

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

a) Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat voormeld goed met geen enkel **conventioneel** voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, optierecht of vervreemdingsverbod is bezwaard.

b) Uit raadpleging van het **e-voorkooploket** op 21 april 2026 blijkt dat het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

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

## **WIJZE VAN VERKOPEN**

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

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

Artikel 5.

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

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

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

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

## **BIEDSYSTEMEN**

Artikel 10.

Algemeen

Een bieder 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 bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bidders en het bedrag van hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

## **INSTELPRIJS EN PREMIE**

### Artikel 15.

De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de 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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

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

### Artikel 16.

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

## **WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING**

### Artikel 17.

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

## **UITDRIJVING**

### Artikel 18.

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de 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 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, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek).

## **PRIJS**

### Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

## **KOSTEN (VLAAMS GEWEST)**

### Artikel 25.

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

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 twalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

#### Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten 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, 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 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 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 verkoopvoorwaarden.

## **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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

## **SANCTIES**

### Artikel 28.

Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

Nieuwe verkoop – Herveriling 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

### **MACHTEN VAN DE LASTHEBBER**

#### Artikel 29.

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

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

### **WAARSCHUWING**

#### Artikel 30.

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

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

## C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://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.

### **VOLMACHT KOPER RANGREGELING**

De kopers geven volmacht aan alle medewerkers van de notarisassociatie De Brakeleer – Muylaert te Ninove met macht om samen of afzonderlijk te handelen; om voor hen en in hun naam, tengevolge van de betalingen, de akte afsluiting van rangregeling op te stellen volgens artikel 1639 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, te ondertekenen en onherroepelijk af te zien van de voorrechten, hypotheken en ontbindende rechtsvorderingen die uit de inschrijvingen en overschrijvingen, welke alle zullen opgenomen worden in de rangregeling, mochten voortvloeien, en aan de vermeldingen op de kant en overschrijvingen, zuivere en eenvoudige opheffing te verlenen en in de definitieve doorhaling toe te stemmen, die eveneens door ondergetekende notaris gevorderd wordt van de inschrijvingen, overschrijvingen en vermeldingen op de kant hiervan genomen en gedaan op het kantoor Rechtszekerheid, tegen de beslagen schuldenaar en/of eigenaar van het hogergemelde onroerend goed, en eveneens onherroepelijk af te zien van de wettelijke indeplaatsstelling in de rechten van de ingeschreven schuldeisers die ten hunne bate geschiedt door betaling van de koopsom, krachtens artikel 1251, 2° van het burgerlijk wetboek.

### **HOOFDSTUK 4 - VERDER VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De beslagene, de ingeschreven schuldeisers en de overige schuldeisers die een beslag of bevel hebben laten overschrijven, zullen door de zorgen van ondergetekende notaris ten minste een maand voor de toewijzing bij deurwaardersexploot worden aangemaand om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden en aanwezig te zijn bij de toewijzing. Indien binnen acht dagen na de aanmaning geen geschil over de verkoopsvoorwaarden is aangebracht bij de notaris, zijn deze voorwaarden definitief, voor zover er evenmin binnen de door de wet gestelde termen een nietigheid van de rechtspleging wordt ingeroepen. Indien er wel tijdig een geschil is aangebracht, wordt gehandeld overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek en worden de voortzetting van de verkoopverrichtingen geschorst. Hetzelfde geldt indien de nietigheid van de rechtspleging wordt ingeroepen.

Binnen de acht dagen na voormelde betekening, zal bovendien melding worden gemaakt op de kant van de overschrijving van het beslag op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met de gevolgen bepaald door artikel 1584 van het gerechtelijk wetboek.

### **RECHT OP GESCHRIFTEN**

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

### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Verleden in mijn kantoor, en door mij notaris na lezing op heden getekend.