

Rep.nr.:	Reg.bel.(Vlabel):
LDB/00-00-0549/040	Reg.bel.(Federaal):
	Bijlage:
	R.O.G.:

<b>EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE OPENBARE VERKOOP OP BIDDIT.BE APPELDONKSTRAAT</b>
--

Eerste blad

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op dertig september.

Ga ik, **Hilde VERHOLEN**, notaris te Willebroek, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "Hilde Verholen & Gerrit Lybaert, geassocieerde notarissen", met zetel te 2830 Willebroek, Fabrieksstraat 17, 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 en in aanwezigheid van:

...(er wordt weggelaten)...

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

Hilde Verholen en Gerrit Lybaert, geassocieerde notarissen

Fabrieksstraat 17

2830 Willebroek

03 866 61 00

[info@vlnot.be](mailto:info@vlnot.be)

**VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

**Aankoopmogelijkheden**

In deze verkoop zijn er drie aankoopmogelijkheden voor de kandidaat-koper:

- 1) De woning Appeldonkstraat 62, te weten nagenoemd goed sub 1;
- 2) Het gebouw Appeldonkstraat 58-60, te weten nagenoemd goed sub 2;
- 3) De voornoemde goederen tezamen, te weten nagenoemde goederen sub 1 én sub 2 in massa.

**Toewijzing van de goederen**

Het is niet mogelijk om alle drie de aankoopmogelijkheden uiteindelijk toe te wijzen aan een kandidaat-koper. De woning Appeldonkstraat 62 en het gebouw Appeldonkstraat 58-60 zullen ofwel beide afzonderlijk worden verkocht (aankoopmogelijkheid 1-2), dan wel als één geheel (aankoopmogelijkheid 3).

De verkoper zal na afloop van de biedingsperiode beslissen, op basis van het hoogst uitgebracht bod op de drie aankoopmogelijkheden, om mogelijkheid 1-2, dan wel mogelijkheid 3 te aanvaarden en/of in te houden.

De verkoop van de goederen met de drie aankoopmogelijkheden zal in de praktijk worden geregeld als volgt:

- De goederen worden te koop gesteld waarbij publiciteit wordt gemaakt voor de drie aankoopmogelijkheden.

- De kandidaat-kopers krijgen de mogelijkheid om de goederen te bezichtigen en desgewenst nadere informatie in te winnen bij de desbetreffende administraties en bij ondergetekende notaris, ook in verband met de drie aankoopmogelijkheden.

- Vervolgens kan op de goederen, voor elke aankoopmogelijkheid, gedurende acht dagen een bod uitgebracht worden via Biddit. Deze periode van biedingen zal voor de aankoopmogelijkheden 1 en 2 tegelijk starten en voor de aankoopmogelijkheid één dag later.

- Na het verstrijken van de laatste termijn van acht dagen zal de verkoper beslissen over de aanvaarding of inhouding van de aankoopmogelijkheden.

- Indien het totaal van het hoogste bod op aankoopmogelijkheid 1) en 2) hoger dan of gelijk aan het hoogste bod op mogelijkheid 3), dan worden de goederen 1) en 2) afzonderlijk toegewezen aan de hoogste bidder. Aankoopmogelijkheid 3), de aankoop van de woning Appeldonkstraat 62 en het gebouw Appeldonkstraat 58-60 tezamen, wordt in dat geval ingehouden.

- Indien het hoogste bod voor aankoopmogelijkheid 3) hoger ligt dan het totaal van het hoogste bod voor de aankoopmogelijkheden 1) en 2) samen, dan worden deze aankoopmogelijkheden ingehouden en wordt aankoopmogelijkheid 3), te weten de woning Appeldonkstraat 62 en het gebouw Appeldonkstraat 58-60 in zijn geheel, toegewezen aan de hoogste bidder.

- Ondergetekende notaris kan dus steeds, gezien er meerdere goederen te koop gesteld worden via afzonderlijke kavels, deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die zij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels, in functie van de biedingen, per lot of in massa, toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang gegeven worden aan de toewijzing van de afzonderlijke goederen.

- De verkoper heeft evenwel steeds de mogelijkheid om, indien de biedingen te laag zouden liggen, de verkoop in zijn geheel in te houden, dan wel één of meer aankoopmogelijkheden in te houden zonder hiervoor verantwoording verschuldigd te zijn aan de kandidaat-kopers.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels (of aankoopmogelijkheden) wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel 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 gevormd kavels).

Voor meer informatie betreffende de verkoopprocedure wordt verwezen naar de algemene verkoopvoorwaarden hierna opgenomen.

### **Beschrijving van de goederen**

#### **Sub 1 (aankoopmogelijkheid 1) :**

#### **1. GEMEENTE WILLENBROEK, eerste afdeling**

Een opbrengsteigendom bestaande uit een handelsgelijkvloers en woongedeelten op en met grond en aanhorigheden gelegen Appeldonkstraat 58/60 gekend volgens titel Sectie A, deel van nummer 306 L8 en volgens recent kadastraal uittreksel Sectie A, deel

**Tweede blad**

van nummer 306 L 8 P0001, P0002 en P0003 en met gereserveerd voorafgaandelijke perceelidentificatienummer : **A 306 T9 P0000**, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van vier are achtenvijftig centiare (4a 58ca).

Dit goed is volgens recent kadastraal uittreksel gekend als Sectie A, deel van nummer 306 L 8 :

- voor de algemene delen : P0001
- gekend ten kadaster "HA.GV/A1" : P0002
- gekend ten kadaster "A1/2" : P0003.

Het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen bedraagt 1931 euro voor HA.GV/A1 en 518 euro voor A1/2

#### Opmetingsplan

Het hiervoor beschreven goed is afgebakend in blauwe kleur omrand en aangeduid als LOT 1 op het proces-verbaal van opmeting, opgemaakt door landmeter Jan Foqué namens de vennootschap Studiebureau Foqué Jan BV, met zetel te 2830 Willebroek (Blaasveld), Bezelaerstraat 128, de dato 25 november 2022.

Dit plan van afbakening:

- werd door voornoemde landmeter verzonden aan de Administratie opmetingen en waarderingen (kadaster) op 7 december 2022
- waar het geregistreerd werd in de databank van afbakeningsplannen met referentienummer 12040/10307

Bij bericht van 16 december 2022 heeft de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie meegedeeld dat het afzonderlijk lot 1 werd geregistreerd in de databank van gereserveerde percelen met perceelnummer **A 306 T9 P0000** als gereserveerde perceelidentificatie.

*Voormeld opmetingsplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden worden.*

*Partijen vragen dienaangaande toepassing van artikel 3.12.3.0.6. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (artikel 26, 3de lid, 2° van het Wetboek Registratierechten) en van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.*

#### **Sub 2 (aankoopmogelijkheid 2) :**

##### **2. GEMEENTE WILLEBROEK, eerste afdeling**

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen **Appeldonkstraat 62**, gekend volgens titel Sectie A, nummer 306 X 3 P0000 en volgens recent kadastraal uittreksel Sectie A, nummer **306 S 9 P0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van twee are eenentwintig centiare (2a 21ca).

Het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen bedraagt 411 euro.

#### **Sub 3 (aankoopmogelijkheid 3) :**

**de massa van :**

##### **3. GEMEENTE WILLEBROEK, eerste afdeling**

Een opbrengsteigendom bestaande uit een handelsgelijkvloers (huisnummer 58) en een woongedeelte (huisnummer 60) op en met grond en aanhorigheden gelegen Appeldonkstraat 58/60 gekend volgens titel Sectie A, deel van nummer 306 L8 en volgens recent kadastraal uittreksel Sectie A, deel van nummer 306 L 8 P0001, P0002 en P0003 en met gereserveerd voorafgaandelijke perceelidentificatienummer : **A 306 T9**

**P0000**, met een oppervlakte volgens voormelde meting van vier are achtenvijftig centiare (4a 58ca).

EN

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen **Appeldonkstraat 62**, gekend volgens titel Sectie A, nummer 306 X 3 P0000 en volgens recent kadastraal uittreksel Sectie A, nummer **306 S 9 P0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van twee are eenentwintig centiare (2a 21ca).

#### Algemeen

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

**Derde blad**

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

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

#### **Oorsprong van eigendom**

...(er wordt weggelaten)...

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt voor het goed sub 1 (gebouw Appeldonkstraat 58-60) : honderd vijftigduizend euro (€ 185.000,00) (aankoopmogelijkheid 1).

De instelprijs bedraagt voor het goed sub 2 (woning Appeldonkstraat 62) : honderd zestig duizend euro (€ 160.000,00) (aankoopmogelijkheid 2).

De instelprijs bedraagt voor het goed sub 1 en goed sub 2 samen (zijnde aankoopoptie 3) driehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 365.000,00) (aankoopmogelijkheid 3).

#### **Minimumbod**

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

#### **Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is voor de aankoopmogelijkheden 1 en 2 woensdag 6 november 2024 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is voor de aankoopmogelijkheden 1 en 2 donderdag 14 november 2024 om 13.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is voor de aankoopmogelijkheid 3 donderdag 7 november 2024 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is voor de aankoopmogelijkheid 3 vrijdag 15 november 2024 om 13.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **Dag en uur ondertekening proces-verbaal 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 donderdag 21 november 2024 om 14 uur ...

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afhalen van de sleutel(s) op het notariskantoor.

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.

#### **Genot – Gebruik met betrekking tot alle goederen**

Het goed is thans vrij van 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 interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De verkoper of eventuele derden, die zonder titel het goed betrekken, dienen het goed te ontruimen en ter beschikking te stellen van de koper vanaf de betekening van de toewijzing, op straffe daartoe te worden gedwongen door een gerechtsdeurwaarder die daartoe is gevorderd, desnoods met behulp van de openbare macht. De uitdrijving en alle mogelijke kosten van uitdrijving zijn ten laste van de koper. Om de onwillige bewoners uit te drijven kan aan de koper een grosse van het proces-verbaal van toewijzing samen met de verkoopvoorwaarden afgeleverd worden.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn beste weten niet het voorwerp uitmaakt van een wettelijk of decretaal recht van voorkoop, voorkeurrecht en/of wederinkoop. Ondergetekende notaris-minuuthouder bevestigt dat uit zijn opzoeken (via het e-voorkooploket) gebleken is dat geen van dergelijke voorkoop-, voorkeur- en/of wederinkooprechten met betrekking tot het goed van toepassing zijn.

De verkoper verklaart tevens dat hij nooit een conventioneel recht van voorkoop, voorkeur en/of wederinkoop met betrekking tot het goed heeft toegestaan en dat hij geen kennis heeft van het bestaan van dergelijk recht dat desgevallend door een rechtsvoorganger zou zijn toegestaan en op heden nog van toepassing zou zijn.

De verkoper verklaart tenslotte dat hij nooit een optie tot aankoop van het goed of enig ander optierecht met betrekking tot het goed aan een derde heeft toegestaan.

#### **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.

De koper wordt er op gewezen dat de kelder onderhevig is aan waterinsijpeling en dat er thans water in de kelder staat. De koper zal hier zijn eigen zaak van maken zonder verdere tussenkomst en/of verantwoordelijkheid van de verkoper desbetreffende.

#### **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.

#### **Hypothecaire toestand**

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

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op het goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

#### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

#### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

### **Gemeenheden**

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

### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle voor en nadelige, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. De koper kan de ene inroepen in zijn voordeel en zich verzetten tegen de andere, maar dit uitsluitend op zijn eigen kosten en risico en zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De eigendomstitel van de verkoper maakt geen melding van of verwijst niet naar enige erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden, met uitzondering van deze met betrekking tot het goed sub 2 (Appeldonkstraat 62) zoals opgenomen in voormelde akte van notaris Van Noten van 8 september 2016, waarin verwezen wordt naar een verkoopakte verleden door notaris Yves Van Noten te Willebroek op 28 juni 2001, letterlijk luidend als volgt :

*“...De koper moet zich verstaan met de aanpalende eigenaars aangaande muren en scheidingsmuren, aard van de grond, en afsluitingen, alsook de prijs ontvangen of betalen voor deze gemeenheden, zonder tussenkomst of verhaal tegen de verkoper”.*

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd in het voor of nadeel van het onroerend goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden. 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 goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

### **Schade aan de grond of ondergrond**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

### **Vorderingen tot vrijwaring**

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**

#### **Stedenbouwkundige informatie – Ruimtelijke ordening**

Ondergetekende notaris verklaart, zoals blijkt uit de brieven van de Gemeente Willebroek van 4 maart 2024 (perceel 306S9) en 6 maart 2024 (perceel 306L8) dat deze gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat deze een stedenbouwkundig uittreksel heeft afgeleverd.

De koper zal zich moeten schikken naar alle stedenbouwkundige voorschriften en andere, uitgevaardigd of nog uit te vaardigen door de bevoegde overheden en waar de koper zijn persoonlijke zaak zal van maken, zonder verhaal tegen de verkopers namelijk ingeval van wederopbouw, vergroting of verandering aan het aangekochte goed.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

A/ Ondergetekende notaris wijst de koper op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de dato 15 mei 2009.

*“Art. 4.2.1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :*

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

*a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*

*b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*

*c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

*2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*

*3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;*

*4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;*

*5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :*

*a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*

*b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*

*c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;*

*6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;*

*7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

*8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.”*

B/ Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat, zoals blijkt uit 1° voormelde stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de bevoegde diensten van voormelde Gemeente Willebroek op 4 en 6 maart 2024, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift:

\*Voor het goed sub 1 (perceel 306 L 8):



1) dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd, met uitzondering van:

-Een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen woning de dato 3 maart 1964, met interne gemeentelijk dossiernummer 1964026

-Een stedenbouwkundige vergunning voor het vergroten van appartement de dato 20 oktober 1970, met gemeentelijk dossiernummer 1970050

-Een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een loods achter bestaand “mozaïek” gebouw de dato 19 juni 2015, met gemeentelijk dossiernummer 20150092

-Een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de voorgevel en aanleg van een tuin de dato 12 mei 2017, met gemeentelijk dossiernummer 20170007

Verder worden constructies opgericht vóór 29 maart 1962 onweerlegbaar vermoed vergund te zijn. Volgens de kadastrale legger is het goed opgericht in 1939.

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de gemeente is :

-“woongebieden” ingevolge het Gewestplan de dato 5 augustus 1976;

- verder is er een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “RUP 2 Willebroek Noord Driesblokstraat” de dato 1 januari 2012 van toepassing met als bestemming “zone voor gemeente functies” (de bestemming “zone voor wegenis en groen” heeft betrekking op het afgesplitste niet mee verkochte deel);

3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is;

6) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De Gemeente Willebroek deelt in voormeld schrijven tevens mee:

- dat het goed gelegen is in centraal gebied (zoneringsplan water);

- dat, voor zover bekend, er met betrekking tot het onroerend goed milieuvergunning(en) werden afgeleverd of milieumelding(en) werden ontvangen en dat er een inrichting was gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO), zoals hierna vermeld bij de rubriek bodemattest.

- Voor zover bekend is het onroerend goed niet opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten en zijn de goederen geen definitief beschermd monument, stads- of dorpsgezicht.

\*Voor het goed sub 2 (perceel 306 S 9):

1) dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd;

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 worden onweerlegbaar vermoed vergund te zijn. Volgens de kadastrale legger is het goed opgericht tussen 1919 en 1930.

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de gemeente is:

-“woongebieden” ingevolge het Gewestplan de dato 5 augustus 1976;

- dat er verder een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “RUP 2 Willebroek Noord Driesblokstraat” de dato 1 januari 2012 van toepassing met als bestemming ”zone voor gemeente functies”;

3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is;

6) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De Gemeente Willebroek deelt in voormeld schrijven tevens mee:

- dat het goed gelegen is in centraal gebied (zoneringsplan water);

- Voor zover bekend zijn er met betrekking tot het onroerend goed geen milieuvergunning(en) afgeleverd of milieumelding(en) ontvangen en/of was er geen inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO).

- Voor zover bekend is het onroerend goed niet opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten en zijn de goederen geen definitief beschermd monument, stads- of dorpsgezicht.

### **Splitsing (overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) betreffende het goed sub 1**

Overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft ondergetekende notaris hogervermeld verdelingsplan (plan van afbakening) alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven bij aangetekend schrijven overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Willebroek op 25 april 2024.

Het voormelde College van Burgemeester en Schepenen heeft in een e-mail van 3 mei 2024 gemeld geen opmerkingen te hebben over het voorgestelde verdelingsplan. In voormelde e-mail wordt letterlijk het volgende vermeld:

*“We hebben uw aanvraag met referentie 00-00-0549/039 – LDB betreffende de verdeling/splitsing van het perceel Appeldonkstraat 58-60 (afdeling 1 sectie A nummer: 306L8 te Willebroek) in goede orde ontvangen.*

*Wat ons betreft kunnen we de verdeling/splitsing gunstig adviseren.*

*Opmerkingen:*

*Geen bijzondere opmerking.*

*VCRO Art. 4.2.1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:*

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

*a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*

*b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*

*c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

*2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*

*3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;*

*4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;*

*5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:*

*a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*

*b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*

*c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;*

*6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;*

*7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

*8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.*

*Gelieve hier rekening mee te houden en op te nemen in de eventuele akte, volgens artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.*

De koper verklaart er op te zijn gewezen dat voor de verdeling van voorschreven goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd en dat er dus geen zekerheid bestaat wat betreft de mogelijkheid om op het bij deze verkochte perceel grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen.

**Bepalingen in verband met de bodemtoestand met betrekking tot goed sub 1**

*Risicoground*

## Zevende blad

De verkoper verklaart dat er op / in het goed, voorwerp van deze overdracht, een inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006 (hierna het “Bodemdecreet”) en dat het goed dus een risicogrond is.

De dienst milieu van de gemeente Willebroek heeft bij hogervermelde brief van 6 maart 2024 bevestigd dat er voor voorschreven grond / goed omgevingsvergunningen voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten (voorheen ‘milieuvergunningen’ genoemd) werden afgeleverd en er akte genomen werd van een melding klasse 3 en dat er op voorschreven grond / in voorschreven goed één of meerdere activiteiten uitgeoefend worden of werden met een risico op bodemverontreiniging, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna het “VLAREBO”), met name:

- milieuvergunning voor de exploitatie van een garage voor onderhoudswerkzaamheden risicoklasse 3 waarvan aktename (en startdatum) op 4 juli 2000 met dossiernummer M489 met activiteiten type Vlarebo 2008: rubriek 15.2 herstellen van motorvoertuigen (risico-activiteit), rubriek 17.3.7.1° opslag vloeistof met ontvlammingspunt van > 100 C° (vlarem procedure)

- milieuvergunning voor bieraftrekkerij met gebruik van elektromotoren van 5 pk (3,7 kW) de dato 15 oktober 1952 met dossiernummer 612 (arab procedure)

### *Bodemattest*

Overeenkomstig het Bodemdecreet werd een bodemattest betreffende de hiervoor beschreven onroerende goederen aangevraagd. Op 2 februari 2023 heeft de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaams Gewest, afgekort OVAM, een bodemattest afgeleverd, met volgende inhoud :

#### *“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*

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.*

#### *2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

##### *2.2.1 Historische verontreiniging*

*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 12.07.2007, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

#### *2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT*

##### *2.3.1 Historische verontreiniging*

*DATUM: 12.07.2007*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Terrein Van Hoof, Appeldonkstraat 60 te 2830 Willebroek (Rapport M277139)*

*AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BV*

*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. te Mechelen, 02.02.2023”*

*Dit bodemattest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.*

3. De verkoper verklaart dat er op basis van artikel 64 van het VLAREBO een volledige vrijstelling geldt van de verplichting om met betrekking tot voorschreven goed een nieuw voorafgaand oriënterend bodemonderzoek uit te voeren, aangezien:

- er sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek (dat met betrekking tot het hierboven beschreven goed werd uitgevoerd) geen risico-inrichting gevestigd is of was op de te onderzoeken grond;

- de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond nog overeenstemt met de ruimtelijke omschrijving van de grond waarop de onderzoeksplicht rust of niet in die mate is gewijzigd dat een nieuw voorafgaand oriënterend bodemonderzoek vereist is;

- de bestemming van de te onderzoeken grond overeenkomstig de vigerende plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is;

- er zich sinds de datum van de ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan.

*Verklaring van de verkoper*

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

De koper dient genoeg te nemen met voorgaande verklaringen en het verkochte goed te aanvaarden in zijn huidige staat.

*Vaststellingen en inlichtingen door de notaris*

Op grond van voormeld bodemattest, de verklaringen van de verkoper en het stedenbouwkundig uittreksel bevestigt de notaris overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet dat, voor wat voormeld onroerend goed betreft, de verplichtingen door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd en dat de bepalingen van Titel III, Hoofdstuk VIII, Afdeling II ('Overdracht van risicogronden') van hetzelfde decreet (met name de artikelen 102 tot 115 van dit decreet), in de mate zoals hierboven vermeld, werden nageleefd en toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit bodemattest niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van hetzelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven, zelfs al werd er geen saneringsverplichting aan de verkoper opgelegd naar aanleiding van deze overdracht.

### **Bepalingen in verband met de bodemtoestand met betrekking tot goed sub 2**

#### *Geen risicogrund*

De notaris verklaart dat uit het hierna vermelde bodemattest en de stedenbouwkundige inlichtingen / het stedenbouwkundig uittreksel evenmin is gebleken dat op het goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

Uit de vastgoedinformatie blijkt dat er voor het goed / de grond geen milieuvergunningen, omgevingsvergunningen voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, of milieumeldingen bekend zijn.

#### *Bodemattest*

Overeenkomstig het Bodemdecreet werd een bodemattest betreffende de hiervoor beschreven onroerende goederen aangevraagd. Op 2 februari 2023 heeft de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaams Gewest, afgekort OVAM, een bodemattest afgeleverd, met volgende inhoud :

#### *“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *Extra Informatie:*

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

#### *2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund 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 gebruiksbepalingen 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: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

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

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

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

*Dit bodemattest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.*

*Verklaring van de verkoper*

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

*Vaststellingen en inlichtingen door de notaris*

Op grond van voormeld bodemattest, de verklaringen van de verkoper en [de stedenbouwkundige inlichtingen / het stedenbouwkundig uittreksel] bevestigt de notaris dat alle bepalingen van Hoofdstuk VIII (“Overdrachten”) van het Bodemdecreet werden nageleefd.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit bodemattest niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van hetzelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven, zelfs al werd er geen saneringsverplichting aan de verkoper opgelegd naar aanleiding van deze overdracht.

**Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf**

Op basis van de opzoeking gedaan via [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) op 1 maart 2024, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- gekenmerkt wordt met perceelscore (**P-score**) **D** en gebouwscore (**G-score**) **D (perceel 306L8) en B (perceel 306S9)**, waarbij wordt gespecificeerd dat:
  - het goed **voor een beperkt deel aan de straat** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied pluviaal;
  - het goed **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied fluviaal met een kleine kans op overstromingen;
  - het goed **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee.
  - **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;
  - **niet** gelegen is in een signaalgebied.

Het overstromingsrapport de dato 1 maart 2024 ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.

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

**Bosdecreet**

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos, zoals opgenomen in artikel 3 van het Bosdecreet. Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Na ingelicht te zijn over artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper bevestigd dat het goed niet valt onder de voorschriften van het Bosdecreet.

**Natuurdecreet**

De verkoper verklaart dat het hierboven beschreven goed niet is gelegen binnen:

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

#### **Onroerend erfgoed**

Ondergetekende notaris en de verkoper informeren de koper dat het hierboven beschreven goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, de vastgestelde inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris landschappelijk erfgoed,

#### **Onteigening - rooilijn - inneming**

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

#### **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.

#### **Leegstaande en verwaarloosde gebouwen**

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

#### **Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop**

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat voorschreven goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

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



Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

## **TECHNISCHE BEPALINGEN**

### **Asbest**

Het goed betreft een toegankelijke constructie, zoals gedefinieerd in artikel 3, §2, 9°, van het Decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, die werd opgericht vóór 2001.

Er werd met betrekking tot de verkochte goederen een geldig asbestinventarisatetest door de heer Kurt Boydens de dato 27 maart 2023:

- voor het goed sub 1 :

\* **Appeldonkstraat 58/60** met attestnummer 20230327-000342.000:

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “**Niet-asbestveilig**”, waarbij tijdens de inspectie werd vastgesteld : 3 asbestmaterialen waarvan 1 te verwijderen, 1 maatregelen te nemen en 1 zorgvuldig te beheren, 0 beperkingen en 0 uitsluitingen

\* **Appeldonkstraat 60** met attestnummer 20230327-000467.000:

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “**Niet-asbestveilig**”, waarbij tijdens de inspectie werd vastgesteld : 4 asbestmaterialen waarvan 3 te verwijderen, en 1 zorgvuldig te beheren, 0 beperkingen en 0 uitsluitingen

- voor het goed sub 2, **Appeldonkstraat 62** met attestnummer 20230327-000137.000:

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “**Asbestveilig**”, waarbij tijdens de inspectie werd vastgesteld : 0 asbestmaterialen, 0 beperkingen en 0 uitsluitingen

Deze attesten liggen ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris zodat de koper op de hoogte wordt gebracht van het bestaan en de inhoud van deze asbestinventarisatetesten voor hij zijn biedingen uitbrengt.

Ondergetekende notaris verklaart dat er sinds de datum van voormelde attesten geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand sindsdien ook 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.

### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er zich in de hierboven beschreven goederen geen stookolietank bevindt.

Mocht er zich toch een stookolietank in het verkochte goed bevinden dan zal de koper zelf het nodige doen voor het bekomen van een conformiteitsattest of het buitengebruik stellen van deze tank ter vrijwaring van de verkoper.

### **Energieprestatiecertificaat**

De verkoper verklaart dat voor het bij deze hierboven beschreven goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Peter De Bondt, erkend energiedeskundige type A op datum van 9 april 2024:

Het goed sub 1

- voor het gebouw Appeldonkstraat 58 met vermelding van certificaatnummer 20240409-0003176103-RES-1 en **energielabel E en energiescore 441 kwh / (m<sup>2</sup> jaar)**,
- voor het gebouw Appeldonkstraat 60 met vermelding van certificaatnummer 20240409-0003167309-RES-1 en **energielabel C en energiescore 297 kwh / (m<sup>2</sup> jaar)**,

Het goed sub 2

- voor het gebouw Appeldonkstraat 62 met vermelding van certificaatnummer 20240409-0003167211-RES-1 en **energielabel D en energiescore 391 kwh / (m<sup>2</sup> jaar)**, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

De koper zal het digitaal exemplaar van het certificaat ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing. Tevens liggen deze certificaten ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en worden zij mee gepubliceerd via de Biddit website.

De notaris wijst er op dat de koper in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

**Renovatieverplichting residentiële gebouwen**

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf het proces-verbaal van toewijzing moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het hierboven beschreven goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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.

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

**Verwarmingsaudit**

De notaris wijst op het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater en, indien nodig, op het ter beschikking stellen van een rapport over de ingebruikname, de twee laatste onderhoudsbeurten en een verwarmingsaudit van een centraal stooktoestel.

### **Rookmelders**

De notaris wijst op de verplichting tot het plaatsen van gecertificeerde rookmelders in woningen op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, meer bepaald indien het nieuwbouwwoningen betreft en woningen waaraan renovatiewerken uitgevoerd werden en waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd vanaf 1 januari 2013 of woningen waarvoor vanaf 1 januari 2013 een bijzondere sociale lening werd toegekend alsook voor huurwoningen en te huur aangeboden studentenkamers. Deze verplichting geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een erkend organisme. De notaris wijst er ook op dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed niet uitgerust is met rookmelders.

### **Postinterventiedossier**

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

### **Controle van de elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Evenwel dient voor deze verkoop geen controleonderzoek uitgevoerd te worden door de verkoper, vermits elk van de hierbij verkochte goederen door de koper volledig dient vernieuwd te worden.

Ondergetekende notaris wijst de koper er bijgevolg op dat de elektrische installatie volledig dient hernieuwd te worden.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De notaris wijst de koper op zowel de sancties voorzien in het Boek 1 alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Boek 1.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### ***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 bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

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

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

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

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

***Biedsystemen***

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de 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 voorrangregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 voorrangregel 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 bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

#### ***Het sluiten van de biedingen***

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

#### ***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op 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 van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### ***Uitdrijving***

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

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

### ***Toewijzing aan een medeveiler***

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

#### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### ***Kosten***

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegenentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – 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 hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

#### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

#### ***Nalatigheidsinteressen***

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

#### ***Sancties***

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Machten van de lasthebber***

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

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

#### ***Waarschuwing***

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

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

#### **A. DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](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.

**Bevestiging identiteit.**

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 25 april 2024.

**Recht op geschriften.**

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Willebroek op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, heeft de verkoper vertegenwoordigd zoals voormeld, samen met mij, notaris, getekend.**