

Rep. 2024/0707

**VERKOOPSVOORWAARDEN - LASTENKOHIER****HET JAAR TWEEDUIZENDVIERENTWINTIG****Op achttien oktober**

Ga ik, notaris **Olivier PALSTERMAN** met standplaats te Brussel (2<sup>de</sup> kanton), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop

(...)

**Voorafgaande uiteenzetting**

(...)

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. Slotbepalingen**
- A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariskantoor Olivier Palsterman & Edouard Maesele  
Van Orleystraat 1 – 1000 Brussel  
Telefoonnummer: 02 219 53 23

**Beschrijving van het goed****Stad VILVOORDE - vijfde afdeling**

Een huis op en met grond en aanhorigheden, gelegen Van Dyckstraat 7 gekadaastreerd volgens vroegere titel wijk C nummer 274/P voor 14 are 60 centiare en deel van nummer 274/M voor 45 centiare 32 tienmilliaren en volgens recent kadastraal uittreksel wijk C nummer 0274W4P0000 voor 2 are 5 centiare.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 478,00 €

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als

onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

### ***Oorsprong van eigendom***

(...)

### ***Instelprijs***

De instelprijs bedraagt **honderdvijfentachtigduizend euro (€ 185.000,00)**.

### ***Minimumbod***

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is zondag 24 november 2024 om 11 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is maandag 2 december 2024 om 11 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### ***Dag en uur ondertekening PV van toewijzing***

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op woensdag 4 december 2024 om 14 uur.

### ***Bezoeken***

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:  
- woensdag 6, 13, 20 en 27 november 2024 van 16 uur tot 18 uur,  
- zaterdag 9, 23 en 30 november 2024 van 13 uur tot 15 uur.

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

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

*“De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.*

*De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.*

*Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen.”*

### **Publiciteit**

De openbare verkoop zal bekendgemaakt worden als volgt:

- door aanplakbrieven, waarvan er telkens één zal aangebracht worden op het te verkopen goed
- door plaatsing van een bord
- op volgende websites:
  - ° [www.NVN.be](http://www.NVN.be)
  - ° [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)

### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de toewijzing**

De toewijzing vindt niet plaats onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

### **Eigendomsoverdracht**

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

### **Genot – Gebruik**

Het goed wordt op heden bezet door de huidige eigenaar.

De huidige eigenaars, alsmede allen die met hen het pand bewonen of bezetten, met al hun bezittingen, zullen geen enkel recht meer kunnen laten gelden op het verkochte goed vijftien dagen na de betekening aan de eigenaar van het uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing, zoals voorzien door artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

De huidige eigenaars dienen het goed uiterlijk binnen vijftien dagen na deze betekening te verlaten.

Zoals opgenomen in artikel 18 van de hierna vermelde algemene verkoopvoorwaarden moeten de eigenaars of één van hen, indien die het goed zelf bewoont of gebruikt, het goed ontruimen en ter beschikking stellen van de

koper binnen de hierbovengestelde termijn. Voldoen de eigenaars niet aan deze verplichting, dan zullen zij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hen 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 bewoners.

In voorkomend geval is de toewijzeling eveneens zelf verantwoordelijk voor het ontruimen en leegmaken van het pand.

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.

#### ***Voorkooprecht – Voorkeurrecht***

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

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

#### ***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 toewijzeling wordt door de notaris geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek.

De toewijzeling zal geacht worden het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

#### ***Grenzen – Oppervlakte***

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

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

### **Gemeenheden**

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

### **Erfdienstbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De eigendomstitel van de verkoper bepaalt hetgeen volgt:

### **« 5. CONDITIONS SPECIALES**

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie des titres de propriété du vendeur étant

– l'acte du notaire Charles De Ruydts, à Vilvorde le 27 mai 1987

– l'acte du notaire Charles De Ruydts, à Vilvorde le 8 septembre 2000

L'acte du notaire Charles De Ruydts, à Vilvorde le 27 mai 1987 mentionne entre autre ce qui suit : "ERFDIENSTBAARHEDEN

*de afloop van het regenwater van de voorgevel is gemeen met het huis Van Dijkstraat 5 (eigenaar : De Cloedt).*

**VOORWAARDEN. ALGEMENE VOORWAARDEN**

*De in onderhavige akte bedoelde verkoop is gedaan en aangenomen onder de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen bepaald zowel in onderhavige akte als in haar bijlage, het bestek N.M/V.82, toepasselijk op de verkoop van sociale woningen - en eventueel andere constructies opgericht of verworven door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de bouwmaatschappij tot nut van het algemeen door haar erkend.*

*Een exemplaar van bedoeld bestek, waarvan de kopers verklaren kennis te hebben omdat ze er de voorlezing van aanhoord hebben, zal aan onderhavige akte gehecht worden als bijlage na echt te zijn verklaard en door de instrumenterende notaris te zijn voorzien van de vermelding "bijlage", om er integrerend en onafscheidbaar deel van uit te maken en er samen mede geregistreerd te worden en overgeschreven te worden ten hypotheekkantoor.*

**RECHT VAN WEDERINKOOP EN RECHT VAN VOORKOOP**

1) *Recht van wederinkoop.*

*De verkoper verklaart zich het recht voor te behouden het bij onderhavige akte verkochte goed terug te nemen mits aan de kopers wordt terugbetaald de oorspronkelijk betaalde prijs in hoofdsom te vermeerderen met de andere onkosten, waarvan sprake in artikel 1673 van het Burgerlijk Wetboek.*

*Dit recht van wederinkoop wordt verder beheerst door de bepalingen van artikel 1659 ten volgende tot en met artikel 1673 van hetzelfde wetboek en wordt bedongen voor een termijn van vijfjaar, ingaande daags na het verlijden van onderhavige akte, en zal uitgeoefend worden onder de voorwaarden en overeenkomstig de desbetreffende bepalingen zoals vermeld in het bestek NM / V.82, waarvan sprake hierhoger, waarvan het integraal deel uitmaakt.*

*Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers, die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in onderhavige akte vermelde koopprijs gaat de verkoper de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan slechts tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, intresten en bijhorigheden.*

*a) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn*

*b) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare machten, alsook kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving betreffende het aankopen of bouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen.*

*Het batig saldo dat eventueel na die afnemingen zou verschuldigd blijven zal uitbetaald worden aan de eventueel verdere rang ingeschreven andere hypothecaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering. De kopers geven daartoe voor zover nodig, onherroepelijk mandaat aan de verkoper om bedoelde terugbetalingen uit te voeren en die bedragen aan te rekenen op de sommen hen verschuldigd ingevolge de wederinkoop en zij verbinden zich ertoe, vanaf heden en voor de toekomst, dit te allen tijde te aanvaarden.*

2) *Recht van voorkoop.*

*De maatschappij-verkoopster beschikt te allen tijde en zonder enige beperking van duur, over een recht van voorkoop voor het geval het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte om welke reden ook, uit de hand of openbaar zou verkocht worden door de huidige kopers of door hun rechtverkrijgenden. Dit recht van voorkoop is de maatschappij-verkoopster voorbehouden teneinde haar in de mogelijkheid te stellen een met de financiële tussenkomst van de gemeenschap opgetrokken gebouw in de sector van de sociale huisvesting te houden.*

*De uitoefening van dit recht geschiedt onder de voorwaarden en zoals bepaald in het voornoemde bestek NM/ V.82*

### ONDEELBAARHEID - ONKOSTEN.

*De kopers verbinden zich hoofdelijk solidair en ondeelbaar en verbinden hun erfenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar onder elkaar tot al de verplichtingen van onderhavige akte. Zij zullen alle kosten, rechten en honoraria dragen die eruit voortvloeien inbegrip van eventuele kosten van hernieuwing van de hypotheekinschrijvingen, van opheffing of van kwijting, alsmede de kosten en honoraria in geval van uitoefening door de verkoper van het recht van wederinkoop.*

*De kopers verbinden zich om de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen in onderhavige akte of in het bestek NM/ V.82 in te lassen in welke latere verkoopakte ook en ze aan de nieuwe kopers op te leggen.*

### FISCALE VERKLARING.

*Ten einde het verminderd registratierecht te kunnen genieten voorzien bij artikel 52 van het Wetboek der Registratierechten verklaren de kopers dat onderhavige akte voldoet aan de voorwaarden in bovenvermeld artikel bepaald, wat door de verkoper wordt bevestigd.*

*Voor het geval dat het genot van de premie hun later zou worden onttrokken bij toepassing van de reglementaire beschikkingen die terzake zouden getroffen worden en met het doel de vermindering van rechten te genieten bij artikel 53-2° en andere van hetzelfde wetboek wordt bepaald, in de vorm van een aangepaste berekening van het aanvullend recht waarvan sprake in bovenvermeld artikel 52 verklaren de kopers dat zij de aangekochte woning zelf zullen betrekken binnen de vijfjaar dezer en minstens gedurende drie jaren ononderbroken, en dat zij geen andere onroerende goederen voor het geheel of in onverdeeldheid bezitten waarvan het kadastraal inkomen te voegen bij dit van het aangekochte huis het toegelaten maximum overtreft afgezien van hetgeen zij uit de nalatenschap van hun bloedverwanten in opgaande linie hebben of zouden hebben verkregen en waarvan het kadastraal inkomen vijftientwintig ten honderd van evenbedoeld maximum niet overschrijdt.*

*Dat kopers geen andere goederen bezitten in geheel of in onverdeeldheid, dienende tot bewoning, door één hunner verworven op andere wijze dan in de nalatenschap hunner ascendenten,*

*Een uittreksel uit de kadastrale legger zal aan deze gehecht blijven.*

### INSPECTIE.

*De kopers verplichten er zich toe het goed, voorwerp van onderhavige akte te laten inspecteren door de afgevaardigden van de verkoper, van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de Minister die de Huisvesting onder zijn beleid heeft, teneinde hen in staat te stellen, zich ervan te vergewissen dat de bepalingen van deze akte worden nageleefd, onder meer die welke betrekking hebben op de bestemming en het gebruik van het verkochte goed.*

### NIETIGHEID EN ONTBINDING VAN DE VERKOOP.

*Aangezien onderhavige akte in hoofde van de kopers als een "intuitu personae" gesloten overeenkomst dient beschouwd te worden en er, in het*

*belang van de gemeenschap, dient vermeden te worden dat de sociale woningen aan hun normale bestemming de huisvesting van mindergegoede personen zouden onttrokken worden, zal onderhavige verkoop zonder afbreuk te doen aan de andere rechtsmiddelen die door de verkoper kunnen aangewend worden, zoals onder meer de ontbinding door de uitoefening van het recht van wederinkoop, van rechtswege nietig kunnen verklaard worden en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling in geval van niet naleving door de kopers van enig voorschrift, voorwaarde, beding of bepaling in onderhavige akte of in haar bijlage vermeld of bepaald.*

*Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in onderhavige akte vermelde koopprijs, gaat de verkoper echter de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan bij ontbinding van onderhavige akte ingevolge een door hem ingestelde akte integraal te betalen zowel in hoofdsom, intresten als in bijhorigheden*

*a) de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn*

*b) de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare machten, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de betreffende het aankopen of bouwen van volkswoningen, landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen. Het batig saldo dat eventueel na die afnemingen zou verschuldigd blijven zal uitbetaald worden aan de eventueel in verdere rang ingeschreven andere hypothecaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering.*

*De kopers geven daartoe, voor zover nodig, onherroepelijk mandaat aan de verkoper om bedoelde terugbetalingen uit te voeren en die bedragen aan te rekenen op de sommen hen verschuldigd ingevolge de verbreking en zij verbinden er zich toe vanaf heden en voor de toekomst, dit te allen tijde te aanvaarden...." Het bestek NMI V.82 mentionne entre autre ce qui suit :*

*"1: VOORAFGAANDE BESCHIKKINGEN - VERKLARING VAN INTENTIE*

*De sociale woningen opgericht of verworven in het raam van de Huisvestingscode (K.B. van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971 zoals tot op heden gewijzigd)*

*1. door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, instelling van openbaar nut ( beheerst door de wet van 16 maart 1954, zoals tot op heden gewijzigd) , opgericht op grond van de bepalingen van artikel 1 van de wet van 11 oktober 1919 (thans artikel 10 van de Huisvestingscode) ;*

*2. door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen door bovenvermelde Nationale Maatschappij erkend ;*



*Zijn bestemd om, overeenkomstig het maatschappelijk doel van de betrokken instellingen, verhuurd en/ of verkocht te worden aan personen met bescheiden inkomen, die de bij de wet, koninklijke besluiten of reglementen gestelde voorwaarden vervullen.*

*Deze specifieke bestemming heeft tot gevolg dat zowel de huurkontrakten als de kontrakten houdende verkoop van bedoelde woningen door bovenvermelde instellingen gesloten, omwille van de hoedanigheid van de huurders of kopers het karakter hebben van overeenkomsten "intuitu personae" d.w.z. overeenkomsten met bepaalde personen gesloten uit hoofde van specifieke voorwaarden door hen vervuld. Ten einde deze bestemming in de tijd te waarborgen wordt aan de kopers (erfpachters) en aan hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden bepaalde verplichtingen opgelegd inzake het zelf bewonen evenals het niet medebewonen door derden, het niet vervreemden, het niet verhuren en onderverhuren, het niet hypothekeren behalve dan de hypotheek betreffende de financiering van de verwerving en dit alles voor een periode van 20 jaar ingaande, daags na de datum van het verlijden van onderhavige akte. Zowel de verhuring als de verkoop van bedoelde onroerende goederen geschiedt immers onder voorwaarden wat de te betalen prijs betreft, merklijk voordeliger zijn dan die in de private sector voor gelijkaardige goederen gangbaar en zulks ingevolge de staatstussenkomst in de interestlast der geïnvesteerde kapitalen in de kosten voor de wegeaanleg en nutsvoorzieningen, enz.. Precies omdat volkswoningen uitsluitend bestemd zijn voor gezinnen (of personen) met bescheiden inkomen draagt de gemeenschap aanzienlijke lasten voor hun verwezenlijking. Wat meer in het bijzonder de verkoop in volle eigendom van sociale woningen betreft, dient er aangestipt te worden dat de gevraagde prijs de werkelijke tegenwaarde van het goed weergeeft rekening houdend en met de exclusieve bestemming ervan, waardoor de uitoefening van het eigendomsrecht in zekere zin beperkt wordt, en mee de eisen gesteld in hoofde van de kopers die personen met bescheiden inkomen dienen te zijn. Het eigendomsrecht op de sociale woningen slaat op het perceel grond zoals afgebakend én op de woning zelf, zoals opgericht, met eventuele aanhorigheden....*

*De opgelegde bestemming dient geëerbiedigd te worden om te verrijden dat de sociale woningen, gebouwd met de financiële tussenkomst van de gemeenschap, uit speculatieve of andere doeleinden zouden onttrokken worden aan hun normale bestemming namelijk het huisvesten van personen met bescheiden inkomen. Een gezonde huisvesting verlenen onderstelt echter meer dan een privatieve woning verschaffen aan een bepaald aantal personen.*

*Daarom wordt in de woonwijken, gerealiseerd onder de auspiciën van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, steeds meer aandacht en zorg besteed aan de creatie van een aangepast leefmilieu, door een rationele inplanting van de woningen, de aanleg van groenzones, wandelpaden en bovendien worden de wijken, in de mate van het mogelijke steeds meer en neer*

*uitgerust met al de nodige of nuttige gemeenschappelijke diensten en nutsvoorzieningen.*

*De verkoop van een sociale woning kan derhalve niet beperkt blijven tot het verlenen van een exclusief eigendomsrecht op een bepaald onroerend goed maar dient ook een participatie te omvatten in de gemeenschappelijke diensten in de gemeenschappelijke gedeelten en in het ten koste van zoveel inspanningen en met de geldelijke tussenkomst van de gemeenschap, gecreëerd leefmilieu.*

*Om een evenwicht te vinden tussen de privatieve eigendomsrechten van de kopers van sociale woningen individueel genomen en het recht op een gezond en aangenaam leefmilieu waar alle bewoners van een wijk gemeenschappelijk aanspraak kunnen op maken, is het nodig zekere beperkingen op te leggen wat de uitoefening en het genot van het exclusief eigendomsrecht betreft. De voor alle verkopen van sociale woningen geldende voorschriften bepalen derhalve klaar en duidelijk wat mag en niet mag en welke de sancties zijn waaraan de kopers die lichtzinnig zouden omspringen met het naleven van de opgelegde verplichtingen zich eventueel zouden blootstellen.*

*Deze maatregelen, in onderhavige akte en bestek opgenomen tot beteugeling van de inbreuken op deze verplichtingen ongeacht of deze inbreuken vrijwillig of onvrijwillig zijn, strekken ertoe te beletten dat volkswoningen, gewild of ongewild, een opbrengst of beleggingsvoorwerp worden, althans binnen de vastgestelde periode van 20 jaar, m.a.w. de afwending van de volkswoningen van hun sociaal doel tegen te gaan. Bij inbreuk wordt beoogd door middel van voornoemde maatregelen te bekomen, dat de financiële lasten, door de gemeenschap gedragen, worden gerecupereerd alsmede dat de voortijdig gerealiseerde meerwaarde aan de gemeenschap ten goede komt.*

*Het is de plicht van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de door haar erkende bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen er voor te waken dat de sociale woningen en hun aanhorigheden niet voortijdig aan hun normale bestemming zouden onttrokken worden en dat het leefmilieu van de sociale woonwijken en verkavelingen zou onaangetast blijven.*

#### **IV. ERFDIENSTBAARHEDEN - STEDEBOUWKUNDIGE EN ESTHETISCHE VOORSCHRIFTEN**

##### **ARTIKEL 9**

*Elk van de percelen van bedoelde woonwijk is, het één ten voordele van het andere met de hierna vermelde eeuwigdurende erfdiensbaarheden bezwaard en dit zonder onderscheid of zij al dan niet vervreemd werden of in het patrimonium van de verkoper gebleven zijn om verhuurd te worden*

*a) de gebouwen zijn principieel bestemd om uitsluitend te dienen als woning en moeten derhalve het residentieel karakter dat oorspronkelijk door, de verkoper gegeven werd, ongeschonden behouden*

*b) het goed mag in geen enkel geval, noch geheel noch gedeeltelijk, aangewend worden als of dienen tot uitbatingen, drankslijterij, spijshuis of herberg;*

c) *de uitoefening van enigerlei activiteit, die in strijd zou zijn met die opgelegde bestemming of van aard zou zijn op welke wijze ook afbreuk te doen aan het residentieel karakter van de gebouwen in het bijzonder en van de wijk in het algemeen is derhalve in en om het verkochte goed verboden ;*

d) *er mag derhalve geen enkele wijziging, waarvoor de instemming of toelating van de bevoegde diensten voor Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening vereist is aangebracht worden noch aan de bestaande gebouwen, aan of op de bijhorende grond en andere aanhorigheden, noch aan de aanleg en de beplantingen van het gedeelte van de tuin gelegen tussen die gebouwen en/of privaatieve tuinen en de openbare weg, tenzij dit zou geschieden overeenkomstig de door de verkoper schriftelijk goedgekeurde plannen en voorschriften voor de ganse wijk of verkaveling opgemaakt door een ontwerper aangesteld door de verkopers. Het is bovendien verboden op de gebouwen of op enige andere plaats van het goed, een van buiten af zichtbare radio- en/of T.V.-antenne te installeren of te laten installeren tenzij dit uitdrukkelijk door de verkoper zou toegestaan worden bij ontstentenis van elke mogelijkheid tot aansluiting op een gemeenschappelijke radio- en T.V.-antenne of op een commercieel distributienet. Dit verbod geldt eveneens voor alle andere antennes (C.B., radio-amateurs, enz...). Ten einde de bewoners van de wijk in de mogelijkheid te stellen aan te sluiten op een gemeenschappelijke radio- en/of T.V.-antenne, zal de verkoper, in de mate van het mogelijke en voor zover zulks noodzakelijk blijkt, het nodige doen om de wijk van de vereiste gemeenschappelijke installaties te voorzien of om de aansluiting ervan te verzekeren op een distributienet uitgebaat door derden en dit mits een evenredige tussenkomst wordt betaald door de kopers of huurders, wanneer het huurwoningen betreft in de onkosten van aanleg, aanpassing, onderhoud en werking die er zouden aan verbonden zijn ;*

e) *er mag op geen enkele van buiten af zichtbare plaats in of op het goed enig reklameteken, enig uithangbord of aanplakbrief aangebracht worden van aard om het residentieel karakter van de wijk of de goede verstandhouding onder de bewoners in het gedrang te brengen.*

#### **ARTIKEL 10.**

*Het is de kopers verder verboden zonder uitdrukkelijke toelating van de verkoper :*

a) *enig geverfd buitenoppervlak van de gebouwen in een andere kleur te schilderen dan de kleur van de verf welke oorspronkelijk door toedoen van de verkopende maatschappij werd aangebracht of door haar werd toegelaten of voorgeschreven ;*

b) *de hekjes te verplaatsen, te wijzigen of in een andere kleur te schilderen*

c) *de bestaande omheiningen geheel of gedeeltelijk te verwijderen of te wijzigen of er openingen in te maken*

d) *iets te planten in de stroken van achteruitbouw, aan de openbare weg of terzijde, tot aan de achteruitbouwlijn der constructies, wanneer*

deze stroken van achteruitbouw tussen aan elkaar grenzende percelen niet afgesloten zijn ;

e) in de stroken van achteruitbouw andere voetpaden, wegeltjes of doorgangen aan te leggen dan de toegangsweg of de gangen welke door de ontwerper van de wijk zijn tot stand gebracht, bloemen of planten te kweken tussen belendende percelen die niet zijdelings afgesloten zijn

f) op enigerlei maaier het tracé, de schikkingen evenals de breedte van de bestaande toegangswegen of gangen te wijzigen of er bomen, sierplanten of struiken op te planten

g) in de hoven en tuintjes bomen, heesters of struiken te verwijderen of te verplanten

h) enige handeling te stellen die van aard is om abnormale burenhinder te verwekken en afbreuk te doen aan de atmosfeer van rust en kalmte die moet bestaan in een wijk met residentieel karakters. In die omstandigheden is het hun verboden andere dan niet gevaarlijke huisdieren te houden en dan nog op voorwaarde dat er daaruit geen abnormale hinder zou voortvloeien voor de burenen.

#### V. BEDING VAN NIET VERKOOP - VERBINTENIS VAN PERSOONLIJKE BEWONING

##### ARTIKEL 13

Gedurende een termijn van twintig jaar ingaande daags na de ondertekening van de authentieke akte, houdende verkoop van het goed, ontzeggen de verwervers zich het recht het bedoelde goed geheel of gedeeltelijk te verkopen met zakelijke rechten te bezwaren te verhuren of op enigerlei wijze ter beschikking te stellen van derden, al dan niet familieleden of verwanten, zonder daartoe vooraf schriftelijke machtiging bekomen te hebben van de verkoper terzake handelend in overeenstemming met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Het is de kopers derhalve gedurende dezelfde periode ook verboden het goed met hypotheek te bezwaren tenzij met het akkoord en onder de voorwaarden door de verkoper, in overeenstemming met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting bepaald. Dit verbod geldt evenwel niet voor de hypotheeken genomen tot waarborg van de leningen bij het verlijden van de verkoopakte aangegaan, uitsluitend bestemd tot financiering van de aankoop van bewust onroerend goed en dit zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 15, 1° hieronder,

In geval van overlijden van der echtgenoten blijft de overlevende samen met de rechtverkrijgende(n) van de overledene verder gehouden tot het naleven van de aangegane verbintenissen.

##### ARTIKEL 14

De kopers gaan bovendien ELK AFZONDERLIJKE, hoofdelijk en SOLDAIR de verbintenis aan het verwerven goed gedurende diezelfde periode van twintig jaar samen persoonlijk te bewonen als vaste woonplaats, er hun

*domicilie gevestigd te houden, en er uitsluitend de leden van hun gezin te huisvesten. Andere personen al dan niet familieleden of verwanten, mogen gehuisvest worden indien zulks gebeurt met de voorafgaande toestemming van de verkoper en de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.*

#### **ARTIKEL 15**

*Ten einde de bij bovenvermelde artikels aangegane verbintenissen alle gevallen te kunnen naleven gaan de kopers vanaf heden en voor de toekomst tegenover de verkoper volgende uitdrukkelijke verbintenissen aan, waartoe zij ook hun rechtverkrijgenden verplichten*

*1) de hypothecaire of andere schulden, die zij met het oog op de betaling van de aankoopprijs, de verfraaiing of verbetering van het goed of om enige andere reden zouden aangegaan hebben en waarmede het goed zou belast zijn of belast kunnen worden, regelmatig te betalen, zowel in kapitaal als in interest, ten einde alle onroerend beslag en elke verkoop bij gedwongen uit tenuitvoerlegging te vermijden;*

*2) bij vereffening der goederengemeenschap ingevolge ontbinding van het huwelijk door echtscheiding of ingevolge gerechtelijke scheiding van goederen of indien het hen om enige andere reden dan het overlijden van één der echtgenoten onmogelijk zou zijn het goed nog verder samen te bewonen, zich wat de verkoop, de verhuring of terbeschikkingstelling van het goed aan derden betreft, in alles te schikken naar de beslissingen terzake door de verkoper zouden genomen worden in uitvoering van de desbetreffende bepalingen, vermeld in titel VI van onderhavig bestek.*

### **VI. NIET-NALEVING VAN DE CONTRACTUELE BEPALINGEN - STRAFMAATREGELEN**

#### **ARTIKEL 16**

*Aangezien de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen, vervat in onderhavig bestek 82 en de bijzondere voorwaarden van verkoop vermeld in de authentieke akte van verkoop verband houden met het karakter "intuitu personae" dat de verkoop van een sociale woning in hoofde van de kopers kenmerkt, is het vereist dat de verkoper te allen tijde over de mogelijkheid zou beschikken de naleving van deze bepalingen te sanctioneren.*

*a) Gedurende een termijn van 5 jaar, ingaande daags na het verlijden van de authentieke akte houdende verkoop van het goed zal de verkoper derhalve kunnen gebruik maken van het beding van wederinkoop*

*b) Gedurende een termijn van 20 jaar, ingaande op dezelfde datum is bovendien de mogelijkheid geboden, zonder afbreuk te doen aan andere middelen waarover hij contractueel beschikt, de verkoop van rechtswege nietig te doen verklaren en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling - in geval van niet naleving door de kopers van enig voorschrift, voorwaarde, beding of bepaling in onderhavig bestek NMN 82 of de authentieke akte houdende verkoop vervat.*

*c) Daarenboven geniet de verkoper jegens de kopers, zonder enige beperking in duur en in alle omstandigheden, een recht van voorkoop dat kan*

*uitgeoefend worden af gezien van elke contractuele sanctie die zou genomen worden in geval er tot de verkoop zou overgegaan worden voor het verstrijken van de hierboven gestelde termijnen.*

#### **BEDING VAN WEDERINKOOP**

##### **ARTIKEL 17**

*Gedurende een termijn van 5 jaar, ingaande daags na het verlijden van de akte houdende verkoop van het goed, heeft de verkoper, op grond van de artikels 1659 en volgende van het burgerlijk wetboek, het recht dit verkochte goed terug in haar patrimonium op te nemen bij toepassing van het beding van wederinkoop, waardoor de verkoop "ab initio" vernietigd wordt en het bedoelde goed geacht wordt nooit het patrimonium van de verkoper te hebben verlaten.*

##### **ARTIKEL 18**

*De verkoper verbindt er zich toe slechts gebruik te maken van zijn kontraktueel bedongen recht van wederinkoop indien het zou blijken dat de kopers:*

- 1. de door hen bij deze, zowel persoonlijke, hoofdelijke als solidair en ondeelbaar aangegane verbintenissen niet naleven;*
- 2. naar een toestand evolueren die het hen onmogelijk of quasi onmogelijk maakt het verworven goed*
  - samen verder te bewonen afgezien dan van het geval dat één van beide echtgenoten zou overlijden ;*
  - in eigendom te behouden.*

*De verkoper behoudt zich het recht voor, in akkoord met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, soeverein te oordelen nopens de opportuniteit van de uitoefening van zijn recht van wederinkoop.*

*Het recht van wederinkoop kan ook uitgeoefend worden tegen de personen die voor het verstrijken van de gestelde termijn, het onroerend goed, hetzij uit de hand, hetzij openbaar, zowel bij vrijwillige of gedwongen verkoop zouden verworven hebben en dit gedurende de periode die nog blijft te lopen om de termijn van vijf jaar te voleindigen.*

##### **ARTIKEL 19**

*Het recht van wederinkoop kan echter ook uitgeoefend worden indien daartoe bij gemeen akkoord tussen verkoper en kopers zou besloten worden zonder dat het in dat geval vereist is dat er een specifieke inbreuk op de aangegane verbintenissen of opgelegde verbodsbepalingen zou gepleegd zijn.*

#### **B. NIETIGVERKLARING VAN DE VERKOOP - ONTBINDENDE VOORWAARDE BETALING VAN EEN MEERPRIJS BIJ WIJZE VAN SCHADEVERGOEDING**

##### **ARTIKEL 20**

*In geval van niet-uitvoering of niet-naleving door de kopers van enige in onderhavig bestek of de authentieke akte houdende verkoop opgenomen beschikking, voorwaarde of beding zal de verkoop, zonder afbreuk te doen aan de andere kontraktuele rechtsmiddelen waarover de verkoper beschikt, van*

*rechtswege nietig kunnen verklaard worden en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling.*

*Het recht de ontbindende voorwaarde in te roepen is de verkoper voorbehouden gedurende een termijn van twintig jaar eveneens ingaande daags na het verlijden van de authentieke akte houdende verkoop tenzij wat betreft de inbreuken op zijn recht van voorkoop in welk geval het recht de ontbindende voorwaarde in te roepen niet in de tijd beperkt is.*

#### **ARTIKEL 21**

*In dezelfde omstandigheden als bepaald in artikel 20 hierboven zal de verkoper bovendien gedurende eenzelfde periode, voor zover hij geen gebruik maakt of niet meer kan maken van zijn recht van wederinkoop en ook de nietigheid van de overeenkomst niet wenst in te roepen, gerechtigd zijn de onmiddellijke betaling te eisen, bij wijze van schadevergoeding, van een som die principieel minimaal 25 % en maximaal 100 % van de oorspronkelijke verkoopprijs bedraagt naar gelang van de waarde van het onroerend goed zoals die op de dag van de toepassing van bedoeld strafbeding zal blijken uit de verkoopprijs of uit het hoogste bod ofwel, bij ontstentenis van één dezer waardebepalingen, uit een schatting opgemaakt door de ontvanger der registratie op verzoek van de verkoper en dit onverminderd het recht voor de verkoper en voor de andere eigenaars van de wijk eventueel de verdere naleving van de bestaande erfdiensbaarheden te eisen en het goed in zijn oorspronkelijke staat te doen herstellen.*

### **VII. RECHT VAN VOORKOOP - MODALITEITEN VAN UITOEFENING**

#### **ARTIKEL 22**

*Bovendien zal de verkoper te allen tijde, zonder beperking van duur en zonder afbreuk te doen aan de andere contractuele penalisaties, een recht van voorkoop kunnen uitoefenen indien bedoeld onroerend goed, om welke reden ook uit de hand of openbaar zou verkocht worden door de huidige kopers of door hun rechtverkrijgenden. Dit recht van voorkoop is aan de verkoper voorbehouden ten einde hen de mogelijkheid te stellen een met de financiële tussenkomst van de gemeenschap opgetrokken woning in de sector van de sociale huisvesting te behouden.*

*De uitoefening van dit recht, niet geregeld zijnde door het Burgerlijk wetboek, zal op grond van volgende kontraktuele beschikkingen geschieden*

#### **A. VERKOOP UIT DE HAND**

*a) De kopers mogen het onroerend goed niet uit de hand aan derden verkopen zonder vooraf aan de verkoper de gelegenheid te hebben gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen.*

*Te dien einde zullen zij hem bij een ter post aangetekend schrijven kennis geven van de prijs waarvoor en de voorwaarden waaronder zij bereid zijn bedoeld onroerend goed te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod voor verkoop.*

*b) De verkoper beschikt over een termijn van 30 werkdagen lopende vanaf de postdatum van kennisgeving - om een eventuele aanvaarding van het*

*aanbod aan de aanbieders te notificeren bij een ter post aangetekend schrijven. Deze notificatie heeft voor gevolg dat de verkoop, overeenkomstig artikel 1583 van het Burgerlijk wetboek, tussen partijen voltrokken is zodra de aanvaarding door de verkoper ter kennis is gekomen van de aanbieders*

*c) indien de verkoper het aanbod binnen de gestelde termijn niet aanvaardt, mogen de aanbieders bedoeld onroerend goed niet uit de hand voor een lagere prijs of onder gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder uitdrukkelijke en voorafgaande instemming van de verkoper*

*Indien na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod, het goed niet aan een derde verkocht werd, moet bij eventuele verkoop, een nieuw aanbod aan de verkoper in deze gedaan worden.*

*De verkoper (in de akte waarvan onderhavig bestek deel uitmaakt de kopers genoemd) moet binnen de maand na de registratie bij een ter post aangetekend schrijven aan de maatschappij-verkoopster een attest oversturen opgemaakt door de notaris die de akte heeft verleden attest waarin de prijs en de voorwaarden van de verkoop vermeld staan.*

#### **B. OPENBARE VERKOOP**

*a) Bij openbare verkoop is de verkoper gehouden ten minste 15 dagen tevoren aan de oorspronkelijke verkoper in deze kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.*

*b) Bij het einde van de opbieding en voor de toewijzing zal door de instrumenterende notaris in het openbaar de vraag gesteld worden of de oorspronkelijke verkoper zijn recht van voorkoop wil uitoefenen voor de laatst geboden prijs.*

*c) In geval van negatief antwoord, afwezigheid of stilzwijgen van de oorspronkelijke verkopers wordt de verkoop voortgezet.*

*d) In geval het eigendom terug openbaar wordt opgeroepen ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, dient eenzelfde kennisgeving als in a) hierboven 8 dagen tevoren aan de oorspronkelijke verkoper te worden betekend en dient eenzelfde vraag als in b) hierboven hem in het openbaar voor de toewijzing gesteld te worden.*

#### **C. IN-DE-PLAATSSTELLING EN SCHADEVERGOEDING**

*Ingeval van verkoop uit de hand of openbaar met miskennis van de rechten van voor koop van de oorspronkelijke verkoper of zonder zijn uitdrukkelijke instemming - heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25% van de verkoopprijs.*

*Wat de indeplaatsstelling betreft dient de eis door de oorspronkelijke verkoper ingesteld te worden én tegen de verkoper (oorspronkelijke koper) én tegen de nieuwe koper, en die eis zal slechts ontvankelijk zijn na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel*



*De in-de-plaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald.*

*Hij is slechts gehouden voor de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven voor de inschrijving van zijn eis.*

*De vordering tot naasting en in-de-plaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van toewijzing en bij verkoop uit de hand door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van die verkoop aan de oorspronkelijke verkoper indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van DE ARTE VAN VERKOOP..."*

*L'acte du notaire Charles De Ruydts, à Vilvoorde mentionne entre autre ce qui suit :*

*« Pour le surplus, les biens sont vendus avec toutes leurs servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, notamment celles qui pourraient résulter des anciens titres de propriété, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans recours contre la dame venderesse. En ce sont comprises les servitudes d'écoulement d'eau et de passage ou de décharge, auxquelles ces biens seraient éventuellement assujettis...*

*Vermits voormeld perceel grond bestemd is om ingelijfd te worden als tuin bij het eigendom van de koper om er één geheel mee uit te maken, zullen alle voorschriften en verkoopsvoorwaarden door de verkoper opgelegd in de akte van zeventwintig mei negentienhonderd zesentachtig, houdende de aankoop van het huis Van Dijckstraat nummer 7, eveneens van toepassing zijn op onderhavige akte. Daarenboven wordt tussen partijen overeengekomen dat, behoudens akkoord van de verkoper, het volledig perceel moet aanzien worden als "non aedificandi". »*

*L'acquéreur devra respecter ces servitudes ou conditions spéciales pour autant qu'elles soient encore d'application.*

*Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres conditions spéciales ou servitudes sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.*

*Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. »*

**Volledigheidshalve wordt hier vermeld dat per mail de dato 4 oktober 2024 de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting BV verklaard heeft haar voorkooprecht niet uit te oefenen.**

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

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

### ***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***

#### ***Stedenbouw en ruimtelijke ordening***

1. De toewijzing zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten inzake onteigening, rooilijn, urbanisatie of vergunning, zonder verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

2. Decreet van 15 mei 2009, tot vaststelling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op artikel 4.2.1. van de codex over de vergunningplichtige werken.

3. Stedenbouwkundig uittreksel

De stad Vilvoorde heeft op 2 september 2024 een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd.

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit het stedenbouwkundige uittreksel:

1° dat voor het goed geen recente bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, met uitzondering van:

*Stedenbouwkundige Vergunning*

*Beschrijving: verbouwen woning*

*Referentie: 23088\_1989\_74*

*Gemeentelijk dossiernummer: 23088\_1989\_37*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 18/12/1989*

*Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen*

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het stedenbouwkundig uittreksel is: **"woongebieden"**

- volgens het origineel gewestplan woongebieden;

- volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden (geen bestemming);

- er is geen provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing.

3° dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en dat geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan is aangeduid als een zone met voorkooprecht;

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

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit conform het Decreet Complexe Projecten;

7° dat het goed niet gelegen is in watergevoelige openruimtegebieden.

Ondergetekende notaris verklaart dat uit zijn opzoeken geen planbatenheffingen blijken.

Ondergetekende notaris bevestigt dat het goed niet geslagen is met een rooilijnplan.

#### **Woningkwaliteitsbewaking**

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, heeft ondergetekende notaris het register van herstellvorderingen, geconsulteerd.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

#### **Onroerend erfgoeddecreet**

Ondergetekende notaris verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Hij verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd.

#### **Bodemdecreet**

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

2. Het bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 4 september 2024.

De inhoud van de bodemattesten luidt als volgt:

## **“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

### **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

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

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

### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of 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: [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”*

### **Ondergrondse innemingen**

*Uit de opzoeken verricht op 10 oktober 2024 is gebleken dat geen ondergrondse innemingen gekend zijn voor het goed.*

### **Waterparagraaf**

*a) De notaris verklaart dat in toepassing van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, dat het Goed niet gelegen is in:*

- een bestaande risicozone;*
- een zone die geen risicozone meer is;*
- een nieuwe risicozone.*

*b) De notaris heeft vastgesteld dat, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, het Goed:*

*- wel gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal door hevige neerslag)*

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied.*
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.*

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

### **B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050**

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

**A: geen overstroming gemodelleerd**

c) De verkoper verklaart dat het Goed niet gelegen is een signaalgebied.

d) De notaris verklaart dat in toepassing van artikelen 5.6.8 en 5.6.9 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

**Vlaamse codex wonen van 2021**

Ondergetekende notaris verklaart dat het verkochte goed:

- niet het voorwerp heeft uitgemaakt van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken als bedoeld in artikelen 3.30 § 2 en 5.85 §1 van de Vlaamse Codex Wonen;

- niet is opgenomen in een register of inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen en/of gebouwen

- niet is opgenomen in het leegstandsregister,

- niet het voorwerp heeft uitgemaakt van weigering tot aflevering van een conformiteitattest als bedoeld in de artikelen 3.4 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen;

- gelegen is in een bijzonder gebied door de Vlaamse Regering aangeduid.

**Bijgevolg zal de toewijzing pas plaatsvinden nadat de begunstigen van het decretale voorkooprecht in staat zijn gesteld hun voorkooprecht uit te oefenen. Ondergetekende Notaris zal alle formaliteiten dienaangaande vervullen.**

**Elektrische installatie**

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 15 oktober 2024 werd door de vzw Certinergie vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf de controle zal door vzw Certinergie vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

**Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot voorbeschreven goed door energiedeskundige Angelo Gallo, gedateerd op 15 oktober 2024 met vermelding van volgende certificaatnummer 20241015-0003414251-RES-1.

Dit certificaat vermeldt volgende informatie met betrekking tot het goed :

- Energielabel : **F**

- 697 kWh / (m<sup>2</sup> jaar)

### **Renovatieverplichting residentiële gebouwen**

Voorbeschreven goed is een residentieel gebouw is.

De toewijzing wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen, en dat binnen vijf jaar vanaf heden moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

De toewijzing wordt gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

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

### **Asbestinventaris**

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

Er werd een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20241016-000290.000 opgemaakt op 16 oktober 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet -asbestveilig”

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

1 beperking

0 uitsluitingen”

### ***Tijdelijke en mobiele werkplaatsen***

Voor zover bekend werden op het goed géén werken uitgevoerd die vallen onder het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

### ***Hypothecaire toestand***

De goederen worden verkocht 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.

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

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

### ***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.

## **B. Algemene verkoopsvoorwaarden**

### ***Toepassingsgebied***

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

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

### ***Toetreding***

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

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

### ***Wijze van verkopen***

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.



De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

***Het verloop van een online verkoop op [bidit.be](http://bidit.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 de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een 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 voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

#### ***Gevolgen van een bod***

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere 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) bieders 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 bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

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

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** betalen.

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (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 (vijfduizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijfduizend 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 bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

### ***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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, 3 van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

***Uitdrijving***

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

bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

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

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

### ***Sterkmaking***

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

### ***Aanwijzing van lastgever***

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

### ***Borg***

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

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

### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

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

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

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **Kosten**

#### Artikel 25.

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 vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);



- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven 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 vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
  - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- 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 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 commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

#### Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten lastens de verkoper

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

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

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

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

### ***Waarschuwing***

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

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

### **C. De definities**

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

#### **D. Slotbepalingen**

##### ***Opmerking inzake verklaringen door beslagene***

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

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

##### ***Bevestiging identiteit***

Overeenkomstig artikel 11 van de Organieke Wet bevestigt de instrumenterende Notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de ondertekenende partijen op grond van de voormelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Overeenkomstig artikel 139 van de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende Notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de ondertekenende partijen op grond van de voormelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en, voor zover mogelijk, van de gegevens vervat in het rijksregister van de natuurlijke personen, en dit met hun uitdrukkelijk akkoord.

Wat betreft de vennootschappen, verenigingen of andere privaatrechtelijke rechtspersonen, waarmerkt de instrumenterende Notaris de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap of de statutaire zetel, alsook het ondernemingsnummer indien deze vennootschap, vereniging of rechtspersoon ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen op zicht van de statuten en de publicaties in het Belgisch Staatsblad.

***Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)***

Het recht op geschriften te ontvangen naar aanleiding van onderhavige akte bedraagt vijftig euro (€ 50,00) op verklaring van de instrumenterende Notaris

***Organieke Wet artikel 9 § 1, alinea's 2 en 3***

De comparanten erkennen dat hen door de instrumenterende Notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Gedaan en verleden te Brussel, op het kantoor.

Datum als voormeld.

Na lezing getekend door ons, Notaris.

(Volgt de handtekening)