

SDP 2240319

Bijlagen: Beschikking

Na akte: Bos

Lastenkohier

Rep: 2024/1578

**Op vijftieng september tweeduizend vierentwintig ga ik, Meester GEERINCKX Danny, notaris te Aarschot, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:**

\*

Hierna genoemd “**de verkoper(s)**”.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

#### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN**

##### **Contactgegevens van het notariskantoor**

GEERINCKX & CALLEWAERT, geassocieerde notarissen

Th. De Beckerstraat 42

B-3200 AARSCHOT

Tel.: 016/56.63.61

Fax: 016/57.06.13

E-mail: hanne.ghys@notarisgeerinckx.be

##### **Beschrijving van het goed**

##### **GEMEENTE SINT-KATELIJNE-WAVER – eerste afdeling:**

Een perceel bouwland en warmoesgrond (volgens titel twee visvijvers), gelegen ter plaatse “Heystukken”, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie **E** nummers **0355/T/2/P0000, 0355/S/2/P0000, 0355/Z/3/P0000, 0354/P0000, 0353/P0000**, met een totale oppervlakte van één hectare éénentachtig are vijftien centiare (1ha 81a 15ca).

##### **ROERENDE GOEDEREN:**

Alle roerende goederen die nog aanwezig zijn op het terrein zijn in de verkoop inbegrepen, in de staat waarin zij zich op heden bevinden.

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

\*

##### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **TWINTIGDUIZEND EURO (20.000,00 EUR)**

##### **Instelpremie**

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.

##### **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt vijfhonderd euro (500,00 EUR). Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro (500,00 EUR) 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 28 oktober 2024 om 09.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 5 november 2024 om 09.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 12 november 2024 om 10.00 uur.

### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers vrij bezocht kunnen worden op volgende zaterdagen: Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

### **Eigendomsoverdracht**

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

### **Genot – Gebruik**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Op mijn ondervragen heeft de verzoeker mij, notaris, uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom: niet verhuurd is en er geen persoonlijke of zakelijke gebruiksrechten zijn toegekend.

### **Hypothecaire toestand**

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de \*

### **Overwijzing van de verkoopprijs**

\*

### **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.

### **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.

### **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 rechten en erfdienstbaarheden, waarmede het bevoor- of

benadeeld is. De verkoper verklaart dat het goed niet bezwaard is met een ondergrondse inneming of met een erfdienstbaarheid van openbaar nut. De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, met uitzondering voor wat betreft het perceel 0355/Z/3/P0000, 0355/S/3/P0000 en 0355/T/3/P0000, in de akte verleden voor notaris Coussement Annemie, te Duffel, op 29 september 2008, werd bepaald als volgt:

*“Met betrekking tot het lot 2*

*1) -De verkoper verklaart dat het lot 2 uitweg neemt naar de Walemstraat, samen met de aanpalende percelen, zoals aangeduid op het aangehecht plan van landmeter Belmans van 17 augustus 2005.*

*-Op 5 april 2005 werd een voorlopige overeenkomst afgesloten tussen de voorlopig bewindvoerder van Van Loock Elza, meester Raveschot, voormeld, en de coöperatieve intercommunale vereniging IVERLEK, met maatschappelijke zetel te 3012 Wilsele-Leuven, Aarschotsesteenweg 58, waarbij een erfdienstbaarheid wordt toegestaan aan Iverlek voor het plaatsen en onderhouden van ondergrondse kabels en recht van doorgang voor het personeel dat voor haar werkt in en over een strook grond van: 1 meter breed en 86 meter lang welke deel uitmaakt van het perceel thans gekadastreerd sectie E, nummer 355/Z/3.*

*De erfdienstbaarheid werd toegestaan zolang als nodig voor de doeleinden van de coöperatieve intercommunale vereniging IVERLEK.*

*De kopende partij dient deze onderhandse vestiging van erfdienstbaarheid te respecteren en verklaart dienaangaande de nog te verlijden notariële vestigingsakte als eigenaar-vestiger te ondertekenen. De kopende partij treedt dienaangaande in de rechten en verplichtingen van de verzoeker.”*

Wat betreft de percelen 0353/P0000 en 0354/P0000 werd in de akte verleden voor notaris Van Laere Dick, te Antwerpen, met tussenkomst van notaris Van Campenhout Luc, te Keerbergen, op 18 november 2009 bepaald als volgt:

*“In voormelde akte van notaris Vlaeymans de dato 22 oktober 2004, staat letterlijk vermeld wat volgt:*

*“Op het opmetingsplan van landmeter Jan Hens wordt een weg afgebeeld die het verkochte goed aan de zuidelijke perceelsgrens ontsluit van en naar de Walemstraat over de aanpalende percelen kadastraal gekend wijk E nummers 357/f/2 en 357/g/2.*

*Partijen stellen vast dat het verkochte goed aan de noordelijk perceelsgrens (langs de Rozendaalveldloop) wordt ontsloten via een bestaande onverharde weg met een breedte van ongeveer drie meter van en naar de Lijsterstraat. De verkoopster verklaart dat deze weg als uitweg gebruikt wordt ten behoeve van het verkochte goed.*

*Partijen stellen vast dat het verkochte goed aan de oostelijke perceelsgrens wordt ontsloten via een bestaande onverharde weg van en naar de straat ‘Heystukken’, over het aanpalende perceel kadastraal gekend wijk E nummer 344.*

*De koper treedt in alle rechten en plichten van de verkoopster die voortvloeien uit voormelde uitwegen.*

*Partijen komen overeen dat de koper geen enkel verhaal heeft tegen de verkoopster in verband met voormelde uitwegen.”*

*Verder wordt in zelfde akte nog bepaald wat volgt:*

*“9. Het verkochte goed paalt aan de Rozendaalveldloop, zijnde een waterloop van derde categorie nummer 6.11.1, waarlangs een ruimingszone dient te worden voorzien over de wettelijke afstand langs de oever.*

*De verkoper verklaart dat sinds vermelde akte bij zijn weten geen erfdienstbaarheden werden overeengekomen met wie ook, hij verklaart er ook geen andere te kennen, tenzij in deze akte vermeld. Hij verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- en nadeel van het bij deze verkochte goed.*

*De koper wordt zuiver en eenvoudig in het plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper betreffende het verkochte eigendom, zonder mogelijkheid van verhaal of vergoeding tegen de verkoper.*

*Bijzondere voorwaarden*

*1) De koper erkent te weten dat hij geen enkel recht van uitweg-overgang-doorgang heeft over de aanpalende, aan de verkoper toebehorende percelen.*

*De koper erkent te weten dat hij noch zijn rechtsopvolgers gebruik kunnen maken van de uitweg naar de Walemstraat, over de percelen toebehorend aan de verkoper, zoals deze afgebeeld worden op een opmetingsplan opgemaakt door de heer Carl Marien, landmeter-expert te Mechelen, op tien mei tweeduizend en drie en op een metingsplan opgemaakt door de heer Jan Hens, landmeter-expert te Sint-Katelijne-Waver, op negenentwintig september tweeduizend en vier, van welke metingsplannen de koper verklaart een copie te hebben ontvangen.*

*Partijen komen overeen dat hierboven vermelde erfdienstbaarheid van uitweg van en naar de Walemstraat op te heffen.*

*2) De koper verbindt zich ertoe om bij wederverkoop van het bij deze verkochte goed, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, aan de koper een recht van uitweg-overgang-doorgang te verlenen via eigen erf.”*

De koper verklaart de actuele toestand van voormelde erfdienstbaarheden te kennen, na toelichting door de verkoper en de instrumenterende notaris hierover. De koper wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover nog van toepassing en betrekking hebbende op het verkochte goed, zonder dat onderhavige clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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

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

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

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven

zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

### **Administratieve bepalingen**

#### ***a. Bodemdecreet percelen 0353/P0000 en 0354/P0000:***

**a.1.** De verkoper verklaart dat er op voorschreven goed bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Met risico-inrichtingen kunnen worden bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden.

**a.2.** De dienst milieu van de gemeente Sint-Katelijne-Waver heeft bij brief van 13 februari 2024 bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

**a.3.** De verkoper verklaart het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 9 februari 2024, te hebben voorgelegd aan de koper bij het sluiten van hun initiële overeenkomst. De inhoud van dit bodemattest luidt:

#### *"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *2.0 EXTRA INFORMATIE*

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

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

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

#### *2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

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

*Er zijn geen gebruiksadviezen of 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](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

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

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

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

**a.4.** De verkoper verklaart dat hij met betrekking tot het verkochte goed geen weet heeft van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere

maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.

**a.5.** De notaris verklaart dat de bepalingen van artikel 101 van het Vlaams Bodemdecreet werden nageleefd. De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

-dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

**b. Bodemdecreet percelen 0355/S/2/P0000, 0355/T/2/P0000 en 0355/Z/3/P0000:**

**b.1.** dat er op voorschreven goed bij zijn weten een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Met risico-inrichtingen kunnen worden bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden.

De verkoper verklaart dat sedert de datum van het laatste oriënterend bodemonderzoek:

- op de gronden geen risico-inrichtingen meer gevestigd geweest zijn en dat er zich op de gronden geen schadegevallen hebben voorgedaan;

- de stedenbouwkundige bestemming van de onderzochte gronden conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen niet werd gewijzigd waardoor strengere bodemsaneringsnormen van toepassing zouden zijn;

- de ruimtelijke/kadastrale beschrijving van de onderzochte gronden niet werd gewijzigd.

Bijgevolg dient, naar aanleiding van onderhavige overdracht, geen nieuw bodemonderzoek of een aanvulling op voormeld bodemonderzoek uitgevoerd worden.

**b.2.** De dienst milieu van de gemeente Sint-Katelijne-Waver heeft bij brief van 13 februari 2024 en 20 februari 2024 bevestigd dat er voor voorschreven grond volgende milieuvergunningen werden toegestaan: de dato 9 juli 2009, betreffende AGSD NV: opvullen van 2 vijvers, met referte 200920 en de vergunning de dato 2 september 2010, betreffende AGSD NV: opvullen van 2 vijvers, met referte 20103. Deze vergunningen werden uitgereikt voor de percelen: 0355/S/2/P0000, 0355/T/2/P0000 en 0355/Z/3/P0000. In dit kader werd vastgesteld dat deze gronden risicogronden uitmaken:

\* Vlarem, Vlarebo 2008, rubriek 60.2 inzake het opvullen van twee vijvers met 14.500m<sup>3</sup> niet-verontreinigde bodem (categorie o)

\* Vlarem, Vlarebo 2008, rubriek 3.6.3.2 inzake het lozen van bedrijfsafvalwater na zuivering met een debiet van 20m<sup>3</sup>/u (480m<sup>3</sup>/dag, 14.500m<sup>3</sup>/J) in oppervlaktewater (categorie a)

**b.3.** De verkoper verklaart het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 9 februari 2024, te hebben voorgelegd aan de koper bij het sluiten van hun initiële overeenkomst.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

*"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

vervuiling.

## 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

## 2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

### 2.2.1 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 16.10.2018, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

## 2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

### 2.3.1 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 16.10.2018

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek; \*

AUTEUR: ABO NV

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.”

**a.4.** De verkoper verklaart dat hij met betrekking tot het verkochte goed geen weet heeft van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.

**a.5.** De notaris bevestigt dat alle bepalingen van “hoofdstuk VIII – afdeling II: overdrachten” van het Bodemdecreet werden toegepast. De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

-dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

### **b. Ruimtelijke ordening.**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing en er evenmin een as-builtattest werd uitgereikt en gevalideerd noch werd geweigerd.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna “de Codex” genoemd, dat, zoals blijkt uit 1°



de stedenbouwkundige uittreksels van de gemeente Sint-Katelijne-Waver van 13 februari 2024 en 20 februari 2024 (dit stedenbouwkundig uittreksel was ter inzage voor de liefhebber-koper), 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift:

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het origineel gewestplan Mechelen de dato 5 augustus 1976 woonuitbreidingsgebied is (voor de percelen: 0354/P0000, 0353/P0000, 0355/S/2/P0000 en 0355/T/2/P0000) en deels woongebied en deels woonuitbreidingsgebied betreft (voor het perceel: 0355/Z/3/P0000).

In een mail van de gemeente Sint-Katelijne-Waver van 23 november 2023 wordt het volgende gemeld: *“De percelen waarnaar u verwijst, zijn allen gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan. Wij hebben geen weet van grote projecten die men hier in de buurt wenst te realiseren. Volgens de atlas van de woonuitbreidingsgebieden kunnen deze percelen niet ontwikkeld worden. Oorzaak hiervoor is het GRS dewelke u kan terugvinden op onze website via <https://www.sintkatelijnewaver.be/product/506/gemeentelijk-ruimtelijk-structuurplan-grs-herziening> . Bij het opmaken van het GRS werd een woonbehoeftestudie gedaan.”*

- Voor de goederen geen stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen werden afgeleverd behoudens:

\* voor het perceel 0355/T/2/P0000 werd een vergunning uitgereikt betreffende het graven van een visput, de dato 1 februari 1971, met referte BA/1971/6208. Deze vergunning werd ingetrokken op 15 november 1972.

\* voor het perceel 0355/Z/3/P0000 werd een vergunning afgeleverd betreffende het kappen van bomen, de dato 15 juni 2009, met referte BA/2009/047.

- voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

- het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;

- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- Verder blijkt uit de stedenbouwkundige inlichtingen dat deze goederen als onbebouwde percelen gekend staan.

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De koper wordt ingelicht omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

De verkoper verklaart voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van

onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was, behoudens hetgeen hierna vermeldt:

Wat betreft de percelen 0355/Z/3/P0000, 0355/S/2/P0000 en 0355/T/2/P0000:

Op deze percelen werden twee visvijvers gegraven zonder vergunning en werd tevens een constructie gebouwd zonder vergunning (hierna tevens hutje genoemd).

In dit kader wordt verwezen naar de akte verleden voor notaris Coussement Annemie, te Duffel, op 29 september 2008. Deze akte maakt melding van het volgende stedenbouwkundig misdrijf en volgende onvergunde constructie:

*“De verzoeker verklaart dat hij geen werken heeft uitgevoerd aan het eigendom waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig was en dat hij niet op de hoogte is van enige stedenbouwkundige overtreding betreffende de hierbij verkochte eigendommen, met uitzondering van het stedenbouwkundig misdrijf dat op lot 2 werd vastgesteld bij proces-verbaal van 17 oktober 1973, voor het graven van twee visvijvers. Dienaangaande vermeldt ondergetekende notaris dat uit de door haar gedane opzoeken op het hypotheekkantoor, op het parket van Mechelen en de bouwinspectie te Antwerpen blijkt dat er sinds 1973 geen verdere maatregelen meer werden genomen.*

(...)

*Op het lot 2 staat eveneens een hutje waarvoor, hetgeen blijkt uit de stedenbouwkundige opzoeken van ondergetekende notaris, eveneens geen bouwvergunning werd uitgereikt.*

*De kopende partij verklaart en erkent dat hij door de verzoeker en door ondergetekende notaris er van op de hoogte is gebracht dat er aldus voor de opgerichte constructies niet de vereiste vergunningen verkregen werden. De koper zal in geen geval de verkoper of de instrumenterende notaris kunnen aanspreken in dit verband. De koper heeft uitdrukkelijk verklaard te kopen met kennis van zaken, na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning werden opgericht, zowel op burgerlijk als strafrechtelijk vlak. De kopende partij treedt dienaangaande in de rechten en verplichtingen van de verkopende partij.”*

Wat betreft de voormelde vijvers verklaart de verkoper dat deze intussen werd opgevuld. In dit kader wordt er verwezen naar de milieuvergunningen de dato 9 juli 2009, betreffende AGSD NV: opvullen van 2 vijvers, met referte 200920 en de vergunning de dato 2 september 2010, betreffende AGSD NV: opvullen van 2 vijvers, met referte 20103. Deze vergunningen werden uitgereikt voor de percelen: 0355/S/2/P0000, 0355/T/2/P0000 en 0355/Z/3/P0000.

Wat betreft het perceel 0355/Z/3/P0000:

Wat betreft het perceel 0355/Z/3/P0000 werd een stedenbouwkundige overtreding vastgesteld betreffende het rooien van een hoogstammige boom (na het omgevingsvergunningendecreet), met referte 12035\_2023\_576 en gemeentelijk dossiernummer BO/2023/001.

De koper verklaart er van op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructie, en het kappen van de hoogstammige boom niet de vereiste vergunningen verkregen werden. De koper zal de verkoper of de instrumenterende notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht, zowel op burgerrechtelijk als op strafrechtelijk vlak.

Bovendien, vestigt instrumenterende notaris specifiek de aandacht van de koper op het

belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van de koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de kopers de voorlegging kunnen vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

**c. Register van herstellvorderingen.**

De verkoper verklaart dat er geen vordering of veroordeling als vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen rust op het verkochte goed.

Dit wordt eveneens bevestigd door een opzoeking door ondergetekende notaris in het register van herstellvorderingen overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen op 11 september 2024.

Voor zover bij het afsluiten van de onderhandse overeenkomst niet of niet volledig voldaan was aan de informatieverplichting opgelegd in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen verzaakt de informatiegerechtigde aan elke vordering tot nietigverklaring.

**d. Natuurlijk milieu en natuurbehoud.**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg verklaart de verkoper dat het voorkeurrecht natuur niet van toepassing is.

**e. Wederinkoop.**

De verkoper verklaart dat hij geen optie tot kopen, voorkeurrecht of recht van wederinkoop met betrekking tot het verkochte goed heeft toegestaan en er geen wettelijk noch decretaal recht van voorkeurrecht bestaat.

**f. E-voorkooploket.**

Op 6 februari 2024 werd er een informatiedossier aangemaakt via het E-voorkooploket overeenkomstig het Harmoniseringsdecreet Voorkeurrechten, waarbij werd meegedeeld dat geen voorkeurrecht van toepassing is voor het verkochte goed.

**g. Decreet onroerend erfgoed: inventaris en bescherming**

**g.1.** Uit een opzoeking in de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het goed niet is opgenomen in de *landschapsatlas* noch in één van volgende inventarissen: *archeologische zones*, *bouwkundig erfgoed*, *landschappelijk erfgoed*.

**g.2.** De verkoper verklaart dat het goed geen beschermd goed is.

Er werd de verkoper geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit betekend en hij heeft evenmin weet van een openbaar onderzoek of van een voornemen vanwege de overheid tot bescherming als *cultuurhistorisch landschap*, *monument*, *stads- of dorpsgezicht* of *archeologische site*.

**h. Bosdecreet.**

**Wat betreft de percelen: 0355/S/2/P0000 en 0355/T/2/P0000:**

De verkoper verklaart dat op het goed geen bos staat of gestaan heeft (“hoofdzakelijk bomen of houtachtige struikvegetaties, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen”), zodat het Bosdecreet niet van toepassing is.

**Wat betreft de percelen: 0353/P0000, 0354/P0000 en 0355/Z/3P0000:**

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 van het Bosdecreet).

Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan;
- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare;
- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals het naleven van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet;
- de verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan. Enkel in geval van een bestaand beheersplan kan de verwerver schriftelijk wijzigingen aanvaarden.

De verkoper verklaart dat hij vóór de ondertekening van onderhavige akte de koper op de hoogte heeft gebracht van de verplichtingen die op het goed rusten krachtens het Bosdecreet en zijn uitvoeringsplannen.

Dit wordt door de koper bevestigd die verklaart ingelicht te zijn over het feit dat het door hen gekochte goed een bos is waarop het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn. Hij verklaart de rechten en plichten hieraan verbonden wel te kennen aan de hand van de door hen ingewonnen informatie en aan de hand van de toelichtingen die hem door de notaris werden verstrekt.

De verkoper verklaart dat met betrekking tot dit bos:

- geen beheerplan werd opgesteld dat door de overheid werd goedgekeurd of werd opgelegd;

-geen bijzondere functie te hebben genoten waaraan bijzondere lasten en voorwaarden verbonden zijn die in de toekomst nog nageleefd moeten worden;

-geen bomen te hebben gerooid of kappingen te hebben verricht die aanleiding kunnen geven tot herplanten of bijzondere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Vertrouwend op bovenstaande verklaringen van de verkoper, verklaart de koper alle verplichtingen in verband met het door hem gekochte bos over te nemen ter volledige ontlasting van de verkoper.

De koper wordt ervan op de hoogte gebracht dat er voor de percelen 0353/P0000 en 0354/P0000 een kapmachtiging werd afgeleverd de dato 2 maart 2018, deze machtiging was geldig tot 31 december 2019 en is intussen vervallen. Een kopie van deze machtiging werd ter beschikking gesteld voor de kopers.

De notaris zal binnen 60 dagen na de ondertekening van onderhavige akte de wijziging in het beheer van het bos medelen aan het Bosbeheer samen met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het onroerend goed worden opgenomen.

### ***i. Raadpleging kaarten en lijsten***

**1.** Uit de raadpleging van de digitale kaarten van het Agentschap geografische informatie Vlaanderen, blijkt dat het goed geheel of gedeeltelijk gelegen is:

**A.** Watertoets - decreet van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid

- |   |  |
|---|--|
| - in overstromingsgevoelig gebied       | ja, wat betreft perceel 0353/P0000 en 0354/P0000 |
| - in een afgebakend overstromingsgebied | neen   |
| - in een afgebakende oeverzone          | neen   |
| - in een signaalgebied                  | neen   |

**B.** Overstromingsgebieden - Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| - in een risicozone voor overstroming | neen                                   |
| - in een recent overstroomd gebied    | ja, voor wat betreft perceel 353/P0000 |
| - in van nature overstroombaar gebied | ja, wat betreft perceel 0355/Z/3/P0000 |

**C.** Overstromingsrapport

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 9 november 2023:

- Heeft de grond een **P(erceel)-score** van:

\* A: geen overstroming gemodelleerd (percelen 0355/S/2/P0000, 0355/T/2/P0000 en 0355/Z/3/P0000).

\* D: middelgrote overstromingskans onder huidig klimaat (percelen 0353/P0000, 0354/P0000)

- Heeft het aanwezige gebouw (groter dan 25 m<sup>2</sup>) een **G(ebouw)-score** van: ONBEKEND

### ***2. KLIM***

De verkoper verklaart geen enkele overeenkomst tot beperking van zijn rechten in dit verband te hebben gesloten noch weet te hebben van erfdienstbaarheden van openbaar nut of ondergrondse innemingen of exploitaties.

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

***j. Asbesthoudende materialen - Attest en Inventaris***

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240701-000294.000, op 1 juli 2024.

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

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Niet-asbestveilig

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt aan de kandidaat-koper ter beschikking gesteld. Een kopie ervan zal bij de toewijzing overhandigd worden aan de koper.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

**B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

***Toepassingsgebied***

Artikel 1.

Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

***Toetreding***

Artikel 2.

De online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

***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 [biddit.be](http://biddit.be)

#### Artikel 8.

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

## Artikel 9.

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

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

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

## ***Biedsystemen***

### Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

#### **Artikel 13.**

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

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

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

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

\* een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

#### Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder 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 inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

### ***Sterkmaking***

#### Artikel 20.

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

#### **Aanwijzing van lastgever**

#### Artikel 21.

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

#### **Borg**

#### Artikel 22.

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

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

#### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

#### Artikel 23.

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

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

#### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### **Kosten (Vlaams Gewest)**

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 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 vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend 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.

***Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)***

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtungskosten 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 en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro

- (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
  - Vijftien komma vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
  - Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
  - Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
  - Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
  - Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
  - Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
  - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
  - Veertien komma vijftentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
  - Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
  - Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
  - Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€

- 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfnegenentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
  - Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
  - Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

#### Artikel 25bis.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

#### Artikel 25ter.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

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



## **Schuldvergelijking**

### Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

-indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

-indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

### ***Nalatigheidsinteresten***

### Artikel 27.

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

### ***Sancties***

### Artikel 28.

Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, 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 tussenkommende 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, WAARIN DE GEBRUIKTE TERMEN WORDEN OMSCHREVEN**

\*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](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

\*Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

\*De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

\*De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

\*De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

### **Bevestiging identiteit.**

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

### **Recht op geschriften.**

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Aarschot, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing van en toelichting bij deze akte, heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.**