

REPERTORIUM: 18929

**VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT**

DOSSIER: 2241488/NN

DATUM: 29/04/2026

Op negentwintig april tweeduizend zesentwintig, ga ik, **Julie DE HERDT**, notaris die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "DE HERDT & MAES", geassocieerde notarissen, met zetel te Hove, Leliestraat 41, BTW BE0838.048.821, RPR Antwerpen afdeling Antwerpen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed.

(...)

**VERKOOPSVOORWAARDEN**

**OPDELING VERKOOPSVOORWAARDEN**

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;

**CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

**Notariskantoor:** Geassocieerde notarissen De Herdt & Maes te 2540 Hove, Leliestraat 41

**Telefoon:** 03/455.85.32

**E-mailadres kantoor:** [info@notarishove.be](mailto:info@notarishove.be)

**E-mailadres dossierbeheerder:** [nathalie@notarishove.be](mailto:nathalie@notarishove.be)

**Dossiernummer:** 2241488/NN

**A. BIJZONDERE VOORWAARDEN**

**I. BESCHRIJVING VAN HET GOED EN OORSPRONG VAN EIGENDOM**

**GEMEENTE HEMIKSEM**

In een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Kleidaallaan 53**, volgens titel en thans bij het kadaster gekend sectie B, nummer 107Z13P0000, voor een oppervlakte van vierhonderdnegeennegentig vierkante meter (499 m<sup>2</sup>):

1. Het **appartement nummer "3"** gelegen op de tweede verdieping en begrijpende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, badkamer en twee slaapkamers;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en twee / duizendsten (302/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
  - c) het uitsluitend gebruik van de zolderverdieping op last van onderhoud.
2. **de kelders gemerkt "K3", "K4", "K5" en "K6"**, gelegen in de kelderverdieping en begrijpende elk:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelders zelf
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een half duizendste (0,5/1.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, alsmede de grond.
3. **de garage gemerkt "G2"** gelegen achteraan in de tuin en begrijpende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twintig duizendsten

(20/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond. Het appartement, de kelders en de garage zijn samen bij het kadaster gekend onder **nummer 107Z13P0003** en hebben een gezamenlijk niet geïndexeerd kadastraal inkomen van **vierhonderdachtenvijftig euro (€ 458,00)**.

### **Statuten**

Voorschreven onroerende goederen worden meer uitgebreid omschreven in de statuten van het gebouw verleden voor notaris Erik CELIS, te Antwerpen, op 8 januari 1997, welke akte werd **overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 20 januari daarna, onder boek 20051 nummer 2.**

### **STAAT VAN HET GOED**

De koper wordt ingelicht dat het goed volledig gestript en onafgewerkt is. De koper wordt geïnformeerd dat op onrechtmatige wijze een deel van de gemene delen (met name de gang van de tweede verdieping, m.i.v. luik naar zolderverdieping) werd ingelijfd bij het appartement. Als last en voorwaarde van deze verkoop wordt aan de koper de verplichting opgelegd om onverwijld het eigendom (zowel het appartement als de gemene delen op de eerste en tweede verdieping) te herstellen conform de basisakte en dit volgens de regels van de kunst.

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

(...)

### **II. HYPOTHECAIRE TOESTAND**

(...)

### **I. ALGEMENE BEPALINGEN**

Door hun bod geven de kandidaat-kopers te kennen kennis te hebben genomen van alle bepalingen van onderhavige akte, worden zij geacht hiermede hun akkoord te betuigen en verbinden zij zich ertoe alle hierin opgenomen bepalingen en verplichtingen na te leven.

In het geval onderhavige bijzondere voorwaarden afwijken van de hierna gemelde algemene voorwaarden, primeren de bijzondere voorwaarden.

Volgende bijzondere voorwaarden worden specifiek bedongen voor onderhavige verkoop:

#### **1. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **negentigduizend euro (€ 90.000,00)**.

#### **2. Minimumbod**

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

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Elk bod is bindend. Elke bieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortspuitende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden, met uitzondering van de vijf hoogste (en verschillende) bidders die gebonden blijven na de afsluiting van de biedingen tot en met de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing of de inhouding van het goed.

#### **3. Geen opschortende voorwaarde van financiering**

De bieder kan zijn aankoop **niet** afhankelijk maken van een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering.

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 10 juni 2026 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 18 juni 2026 om 14 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.

#### **5. Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, worden ondertekend op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 30 juni 2026 om 10 uur**.

De vijf hoogste (en verschillende) bieders dienen zich op voormeld moment beschikbaar te houden en de hoogst weerhoudenieder zal op voorhand door ondergetekende notaris worden uitgenodigd om alsdan aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

#### **6. Prijs**

De koper moet de prijs in euro betalen op de derdenrekening van notaris De Herdt en Maes, **binnen zes (6) weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing** definitief wordt.

#### **7. Kosten**

De kosten dienen door de koper te worden betaald, samen met het aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar, op het kantoor van ondergetekende notaris en op de wijze bepaald in artikel 24 van de hierna gemelde algemene voorwaarden, **binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt**.

Het degressief percentage van de kosten is terug te vinden in artikel 25 van de hierna gemelde algemene voorwaarden.

#### **8. Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen worden bezocht **elke zaterdag telkens tussen 12.00 uur en 13.00 uur**. Dit vanaf zaterdag 16 mei 2026 tot en met zaterdag 13 juni 2026.

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

#### **9. Eigendom en genot**

##### **9.1. Eigendomsoverdracht**

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

##### **9.2. Genot van het goed**

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 zijn gedaan, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Het goed is **niet verhuurd en niet in gebruik bij derden**.

#### **10. Risico en verzekering**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper **vanaf het**

**ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

Het verkochte goed is verzekerd door een gemeenschappelijke blokpolis tegen brand en alle aanverwante risico's. De koper zal in de plaats van de verkoper alle gemeenschappelijke verzekeringscontracten tegen brand en alle aanverwante risico's, ondertekend door de mede-eigendom, moeten voorzetten en zal er de premies en kosten pro rata temporis betalen, te rekenen vanaf de akte van toewijs. Het staat de koper vrij om, op zijn kosten, alle aanvullende verzekeringen af te sluiten.

**11. Nutsvoorzieningen – Abonnementen water, gas en 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 hetzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan worden aangesproken.

**12. Belastingen en taksen**

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 ondertekening van het proces-verbaal van toewijs**. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verzoeker voor het lopende jaar.

**13. Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

Ondergetekende notaris verklaart dat op basis van de consultatie van het e-loket op voorschreven goed **geen** wettelijke, decretale, conventionele voorkooprechten of recht van wederinkoop van toepassing zijn.

**14. Voorwerp van de verkoop**

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

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

**De koper dient zijn eigen zaak te maken zonder verhaal op de verkoper van hetgeen zich op de dag van de ingenottreding nog in het verkochte goed bevindt van lichamelijke roerende goederen.**

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.

**15. Staat van het goed**

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

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

De koper wordt ingelicht dat het goed volledig gestript en onafgewerkt is. De koper

wordt geïnformeerd dat op onrechtmatige wijze een deel van de gemene delen (met name de gang van de tweede verdieping) werd ingelijfd bij het appartement. Als last en voorwaarde van deze verkoop wordt aan de koper de verplichting opgelegd om onverwijld het eigendom (zowel het appartement als de gemene delen op de eerste en tweede verdieping) te herstellen conform de basisakte en dit volgens de regels van de kunst.

#### **16. 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.

#### **17. 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 één 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.

#### **18. Hypothecaire toestand**

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

#### **19. Vorderingen tot vrijwaring en verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid in de bouwsector**

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

#### **20. Erfdienstbaarheden en gemeenheden**

##### **20.1. Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden en gemeenschappen waarmee het goed zou kunnen bevoordeeld of benadeeld zijn.

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

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste of in het voordeel van het goed. Hij verklaart dat er door zijn toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming van de eigenaar zijn ontstaan

en dat hij geen kennis heeft van erfdienstbaarheden gevestigd voordat hij zelf eigenaar werd, behoudens deze vermeld in voormelde basisakte.

De koper wordt geplaatst in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die uit voormelde basisakte voortvloeien.

#### 20.2. Erfdienstbaarheden van openbaar nut (KLIM)

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van eventuele boven- en ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties.

De notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er zich op het goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken aan of op het goed.

Uit een opzoeking op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort "KLIM") blijkt dat het goed **niet** in de directe nabijheid van dergelijke leidingen is gelegen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database aanwezig zijn

#### 20.3. Gemeenheden

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

### **21. Publiciteitspanelen**

De verzoeker verklaart dat er op het goed **geen publiciteitspanelen** werden aangebracht en er dus geen publiciteitscontract werd afgesloten waarin een voorkooprecht ten voordele van de maatschappij-huurder werd overeengekomen.

### **22. Mede-eigendom**

#### 22.1. Statuten – reglement van interne orde – besluiten van de algemene vergadering

Deze verkoop gebeurt ook onder de lasten, bedingen en voorwaarden van de hierna gemelde statuten van het gebouw en het reglement van interne orde.

De statuten, bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom, werden opgemaakt door notaris Erik CELIS, te Antwerpen, op 8 januari 1997, welke akte werd **overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 20 januari daarna, onder boek A51 nummer 2.**

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen die uit de statuten en het reglement van interne orde voortvloeien en zal zich aan de rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars moeten onderwerpen.

De koper verbindt zich ertoe in alle latere akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van het goed, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden op de hoogte zijn van de inhoud van de statuten en van het reglement van interne orde en dat zij zich ertoe verbinden de bepalingen van deze documenten en de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van mede-eigenaars na te leven.

#### 22.2. Syndicus – Vereniging van mede-eigenaars

De uiteindelijke koper wordt ingevolgd de verkoop van rechtswege lid van de vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer **0881.107.418** en heeft haar zetel in het gebouw.

Als syndicus werd aangesteld: De besloten vennootschap **PORTAS**.

Bij schrijven van 6 februari 2026 heeft ondergetekende minuuthoudende notaris aan de syndicus van voorschreven gebouw of groep van gebouwen overeenkomstig artikel 3.94 §1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek alle inlichtingen opgevraagd betreffende de te koop gestelde eigendommen.

De liefhebbers zullen door de instrumenterende notaris in het bezit gesteld worden van een kopie van voormelde brief en kunnen zich voor meer informatie rechtstreeks tot de syndicus wenden

### 22.3. Gemeenschappelijke uitgaven en kosten

#### Gewone lasten

De gewone lasten worden gedragen door de verkrijger vanaf de dag van het proces-verbaal van toewijs, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

#### Buitengewone lasten

De koper is gehouden tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in artikel 577-1,1, paragraaf 2, 1° tot en met 4° van het Burgerlijk Wetboek vanaf de datum van het verlijden van het proces-verbaal van toewijzing.

### 22.4. Geschillen

Schuldvorderingen eventueel ontstaan ingevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de koper gehouden is tot betaling van een vergoeding.

### 22.5. Kosten

Alle kosten voor de informatie en de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94 §1 en §2 Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

### 22.6. Woonplaats

Teneinde de verkoop houdende notaris in staat te stellen de syndicus omtrent de eigendomsoverdracht in te lichten, verklaren de uiteindelijke kopers hun adres te kiezen in hun woonplaats. Bijgevolg zal de syndicus alle kennisgevingen en afrekeningen rechtsgeldig op voormeld adres kunnen versturen.

### 22.7. Schuldvorderingen

De schuldvorderingen ontstaan ten gevolge van geschillen met betrekking tot de mede-eigendom, ontstaan ingevolge een procedure die vóór deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper kan worden gehouden tot het betalen van enige vergoeding.

## **II. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

### **1. Stedenbouwkundige inlichtingen**

#### 1.1. Advies voor de koper

De koper zijn aandacht wordt gevestigd op het belang om vóór het afsluiten van de verkoop:

- bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed;
- persoonlijk na te gaan of de feitelijke toestand van het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

#### 1.2. Informatieplicht van de notaris

In het kader van de informatieverplichtingen opgenomen in artikel 5.2.1., §1 van

de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna afgekort “VCRO”) deelt de notaris mee dat de gemeente waarin het goed is gelegen is, reeds over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt. Aan de koper zal een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel, welke informatie ten hoogste één jaar vóór het verlijden van het proces-verbaal van toewijs werd verleend, worden overhandigd bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Dit stedenbouwkundig uittreksel is ter beschikking van elke kandidaat-koper door publicatie op bidit.

De notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat zij de stedenbouwkundige toestand van het goed enkel kan nagaan aan de hand van de informatie ontvangen van de gemeente, het Kantoor Rechtszekerheid en de verzoeker. Zij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

De notaris vermeldt en informeert dat:

1° voor het onroerend goed **volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** is uitgereikt :

- De vergunning afgeleverd op 15 juli 1965 met dossiernummer 11018\_2004\_467 met als onderwerp “bouwen van een eengezinswoning”;
- De vergunning afgeleverd op 23 maart 1999 met dossiernummer 11018\_1999\_35 en met als onderwerp “het uitbreiden van een bestaand open terras en het plaatse van een tuinafsluiting”;
- De vergunning afgeleverd op 13 juli 1999 met dossiernummer 11018\_1999\_73 en met als onderwerp “het bouwen van een scheidingsmuur”;
- De vergunning afgeleverd op 11 april 2000 met dossiernummer 11018\_2000\_42 en met als onderwerp “het bouwen van een veranda (regularisatie);
- De vergunning afgeleverd op 30 augustus 1966 met dossiernummer 11018\_1966\_6481 en met als onderwerp “bouwen garages”.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het goed is gelegen **woongebieden (volgens het gewestplan Antwerpen) en afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen (volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan)** is;

3° het onroerend goed **niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel** als vermeld in titel VI hoofdstuk III (rechterlijke maatregel) en IV (bestuurlijke maatregel) VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke orderingsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;

4° er op het onroerend goed **geen voorkooprecht** rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° het onroerend goed **geen deel uitmaakt van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling**;

6° het onroerend goed **niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of**



**projectbesluit** (complexe projecten).

7° geen enkele garantie kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de VCRO te verrichten.

8° uit de inlichtingen blijft dat **geen bouwovertrading of stedenbouwkundige inbreuk** voor het verkochte goed werd vastgesteld. Dit impliceert echter niet dat er geen omgevingsmisdrijf rust op het goed.

9° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

De koper wordt door de notaris erop gewezen dat het feit dat een vergunning voor het goed voorhanden is, niet noodzakelijk impliceert dat het goed integraal is vergund.

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 worden onweerlegbaar vermoed te zijn vergund en constructies opgericht vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden weerlegbaar vermoed te zijn vergund. Bijkomende handelingen die later zijn gebeurd, genieten dit vermoeden niet.

Volgens het kadastraal uittreksel is het jaar van beëindiging van de opbouw 1966.

#### 1.3. Kaderdecreet Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 29 april 2026 bevat het maatregelenregister **geen** informatie over het goed.

#### 1.4. Verwijzing naar artikel 4.2.1. VCRO

De notaris wijst de koper op de bepalingen van artikel 4.2.1. VCRO waarin de werken en handelingen die niet zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen mogen worden uitgevoerd of verricht, worden opgesomd.

De notaris informeert de koper dat voor bepaalde werken een meldingsplicht geldt.

#### 1.5. Onteigening – lijnrichting – urbanisatievereisten – andere overheidsbesluiten of reglementen

Voor het geval het goed zou zijn onderworpen aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor het verlies van grond, de weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verzoeker te kunnen uitoefenen.

## 2. Leegstand – verwaarlozing – ongeschiktheid – onbewoonbaarheid

Uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het goed:

– **wel** is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen/woningen;

– **niet** is opgenomen in het inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten;

– **niet** is opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;

– **niet** het voorwerp uitmaakt van een lopend administratief onderzoek naar de geschiktheid en/of bewoonbaarheid van het pand, noch is opgenomen in de inventaris van de ongeschikte of onbewoonbare eigendommen.

De verkoper bevestigt het voorgaande en verklaart verder niet door een administratie te zijn gewaarschuwd of te zijn in kennis gesteld dat het goed,

behoudens gegronde betwisting, op een andere inventaris of register dan het register van leegstaande eigendommen zal worden gezet.

De minuuthoudende notaris zal de gemeente van deze overdracht in kennis stellen.

De verkoper staat in voor de (eventuele) leegstandsheffing van het lopende aanslagjaar.

De koper verklaart door de notaris te zijn ingelicht dat hij bij de gemeente/stad kan informeren of hij in aanmerking komt voor een (tijdelijke) vrijstelling van de leegstandsheffing en dat de schrapping uit het leegstandsregister kan worden gevraagd van zodra het gebouw/de woning gedurende zes (6) maanden in overeenstemming met de functie wordt gebruikt.

### **3. Woningkwaliteitsbewaking – Herstelvorderingen**

Overeenkomstig artikel 3.51. van de Vlaamse Codex Wonen, heeft de notaris het register van herstellvorderingen geraadpleegd. Dit register verzamelt de herstellvorderingen op het vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit, maar niet op het vlak van ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen informatie** over het goed.

### **4. Conformiteitsattest**

Voor zover de koper de intentie zou hebben om het goed ooit te verhuren, wijst de notaris erop dat het raadzaam en/of verplicht is (afhankelijk van het gemeentelijk reglement) om voorafgaandelijk enige verhuur van een woongelegenheden, een conformiteitsattest aan te vragen aan de gemeente/stad, waarin bevestigd wordt dat dit goed voldoet aan de door de Vlaamse overheid vastgestelde kwaliteitsnormen.

De koper kan via volgende website <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-conformiteitsattest-verplichten-de-geldigheid-ervan-beperken> de reglementering die geldt in de gemeente/stad waarin het goed gelegen is, raadplegen.

Op heden is er geen conformiteitsattest voorhanden. De koper dient hiervan zijn eigen zaak te maken.

### **5. Bodemtoestand**

#### **5.1. Geen risicoground**

De verzoeker verklaart dat bij zijn weten het goed **geen risicoground** is zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

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

#### **5.2. Bodemattest**

De koper wordt overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet op de hoogte gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op 5 februari 2025.

De inhoud van het 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 in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

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

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

#### **2.2 UITSpraak VAN 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 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### **3 OPMERKINGEN**

- 1 *Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*
- 2 *Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*
- 3 *Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*
- 4 *De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”*

#### **5.3. Verklaringen van de verzoeker**

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

Voor zover voorgaande verklaring door de verzoeker te goeder trouw werd afgelegd, zal de verzoeker tot geen vrijwaring zijn gehouden voor eventuele (niet-gekende) bodemverontreiniging.

#### **5.4. Vaststellingen en inlichtingen door de notaris**

Op grond van voormeld bodemattest, de verklaringen van de verzoeker en de stedenbouwkundige inlichtingen bevestigt de notaris dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: Overdrachten” van het Bodemdecreet werden nageleefd.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

### **6. Bosdecreet**

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

Na ingelicht te zijn over artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verzoeker bevestigd

dat het goed **niet valt onder de voorschriften van het Bosdecreet.**

#### **7. Natuurbehoud – Natuurbeheerplan**

De verzoeker verklaart dat het goed **niet valt onder de toepassing van het Natuurdecreet.**

#### **8. Onroerend erfgoed**

De verzoeker verklaart dat het goed **niet is opgenomen** in de landschapsatlas, de vastgestelde inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris met landschappelijke waarde. De verkoper verklaart bovendien geen kennis te hebben van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. van het Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris op te nemen.

De verzoeker verklaart dat het goed **niet voorlopig of definitief werd beschermd** overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet. Hij verklaart geen kennis te hebben van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. van het Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed te beschermen als onroerend erfgoed.

De notaris verklaart dat het voorgaande wordt bevestigd uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld.

#### **9. Voorkooprechten – Voorkeurrechten – Recht van wederinkoop**

##### **9.1. Algemeen**

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

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

##### **9.2. Conventionele voorkooprechten**

De verzoeker verklaart dat het goed met **geen** voorkeurrecht, conventioneel voorkooprecht, recht van wederinkoop of optierecht is bezwaard.

##### **9.3. Decretale voorkooprechten**

Uit een opzoeking van de notaris via het e-voorkooploket blijkt dat er **geen** decretale voorkooprechten van toepassing zijn.

#### **10. Waterparagraaf – risicozone**

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en overeenkomstig artikel 129 van de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 verklaart de notaris dat zij een opzoeking via [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) heeft verricht waaruit blijkt dat het goed:

- **niet** gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals vastgesteld in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot de afbakening van de risicozones.
- **Niet** gelegen is in signaalgebied;

De notaris vestigt de aandacht van de koper op de verplichting om zijn verzekeraar in te lichten dat het goed in een risicozone voor overstromingen is gelegen. Dit

gegeven kan immers tot gevolg hebben dat de verzekeraar onder de wettelijke voorwaarden een hogere verzekeringspremie vraagt of weigert dekking te verlenen voor overstroming.

De verzoeker verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

De perceelscore: A (geen overstroming gemodelleerd)

De gebouwscore: A (geen overstroming gemodelleerd)

## **BOUWTECHNISCHE GEGEVENS VAN HET GOED**

### **1. Energieprestatiecertificaat (EPC)**

De verzoeker verklaart dat het goed **een wooneenheid** is in de zin van het Energiedecreet en het Energiebesluit.

**Een geldig energieprestatiecertificaat** met betrekking tot het goed werd opgemaakt door energiedeskundige mevrouw Hilde Nagels (EP05163) op 26 april 2024 met vermelding van het certificaatnummer 20210426-0002406166-RES-1. Het berekend energieverbruik bedraagt volgens dit certificaat **633 kWh/m<sup>2</sup> per jaar (label F)**.

**Een kopie van dit certificaat is beschikbaar via biddit.**

### **2. EnergiePrestatieCertificaat Gemeenschappelijke Delen (EPC GD)**

De verzoeker verklaart dat het goed **een appartementsgebouw** is waarvoor een energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen beschikbaar dient te zijn. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig het gebouw en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren.

**Een geldig energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen** werd opgemaakt door energiedeskundige Xavier Petrus D'hollander (EP 13456) op 24 april 2023 met vermelding van het certificaatnummer 20230424-0002871017-GD-1.

Ondergetekende notaris verwijst de koper voor meer inlichtingen naar <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>.

Een kopie van dit certificaat is beschikbaar via biddit.

### **3. Renovatieverplichting residentiële gebouwen**

Vanaf 1 januari 2023 geldt er een renovatieplicht voor residentiële gebouwen volgens artikel 9.3.4 tot 9.3.6 Energiebesluit.

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

**De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf de akte van toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.**

**Binnen zes jaar vanaf de akte van toewijs moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.**

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

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

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

### **4. Keuring elektrische installaties**

De verzoeker verklaart dat het goed een wooneenheid is waarvan **de elektrische installatie als nieuw wordt beschouwd**, omdat deze:

- ofwel het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig

controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het oud Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019;

– ofwel niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname, maar een wijziging of een belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981 heeft ondergaan en waarvan het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 het voorwerp van een controleonderzoek heeft uitgemaakt.

Bij proces-verbaal van 10 juni 2020 werd door ACEG VZW vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.

**De verzoeker verklaart echter dat de elektrische installatie sinds voormeld controleverslag het voorwerp van een wijziging heeft uitgemaakt. De toewijs houdt de uitdrukkelijke aanvaarding van de koper in van de staat waarin het goed zich bevindt, zijnde een te renoveren toestand.**

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftientig (25) jaar terug dient te worden gekeurd door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het AREI. Het proces-verbaal is beschikbaar via biddit.

#### **5. Postinterventiedossier**

De notaris licht partijen in dat een postinterventiedossier voor elk onroerend goed waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 of waaraan werken sinds 1 mei 2001 zijn uitgevoerd door één of meer aannemers, verplicht is. Dit dossier bevat alle elementen die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van de mensen die later werkzaamheden zullen uitvoeren aan het goed.

Op vraag van de notaris of er voor het goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verzoeker **dat er geen postinterventiedossier beschikbaar is. De toewijs houdt de uitdrukkelijke aanvaarding hiervan door de koper in.**

#### **6. Stookolietank**

De verzoeker verklaart dat er bij zijn weten zich in of op het goed **geen bovengrondse of ondergrondse stookolietank** bevindt. Hij verklaart bovendien dat er bij zijn weten in het verleden ook geen stookolietank werd verwijderd.

#### **7. Verwarmingsaudit**

De notaris wijst de koper op de reglementering in het Vlaams Gewest in verband met de verwarmingsaudit, met name het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 zoals gewijzigd bij Besluit van 12 september 2008 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de centrale verwarming van gebouwen en/of voor de aanmaak van sanitair water, wat de partijen erkennen.

De koper zal zijn eigen zaak van de verplichte controle zoals voorzien in voormeld besluit, dienen te maken, zonder verhaal jegens de verkoper.

#### **8. Zonnepanelen**

De verzoeker verklaart dat er **geen zonnepanelen** aanwezig zijn.

#### **9. Asbestinventarisatetest**

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

De verzoeker verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC : 20260201-00095.000 opgemaakt op 1 februari 2026.

De inhoud van dit attest werd door de verzoeker meegedeeld.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt : **asbestveilig (maar niet asbestvrij).**

**2 asbestmaterialen – 1 beperking – 0 uitsluitingen.**

**Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?**

**0 Asbestmaterialen : Dringend verwijderen**

**0 Asbestmaterialen : Dringend maatregelen nemen**

**0 Asbestmaterialen : Verwijderen**

**0 Asbestmaterialen : Maatregelen nemen**

**2 Asbestmaterialen : Zorgvuldig beheren**

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest is beschikbaar via biddit.

**10. Asbestinventarisatetest gemene delen**

De verzoeker verklaart over een geldig asbestinventarisatetest gemene delen te beschikken met unieke code UC: 20240221-000260.001, opgemaakt op 23 februari 2024.

De inhoud van dit attest wordt beschikbaar gesteld via biddit.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt : **Niet-asbestveilig.**

5 asbestmaterialen – 0 beperkingen – 0 uitsluitingen.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen : Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen : Dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen : Verwijderen

0 Asbestmaterialen : Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen : Zorgvuldig beheren

#### **NUTTIGE INFORMATIE VOOR DE KOPER**

De notaris licht de koper in:

– dat indien het goed voorzien is van een alarmsysteem, dit moet worden geregistreerd (<https://www.politie.be/nl/e-loket/alarm-of-camera-aanmelden>);

– over het bestaan van eventuele premies of belastingverminderingen die een koper kan verkrijgen ([www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) en <https://www.wonenvlaanderen.be/premies>);

– over het bestaan van een verzekering gewaarborgd wonen (<https://www.wonenvlaanderen.be/www.wonenvlaanderen.be/premies/de-gratis-verzekering-gewaarborgd-wonen>), zijnde een kosteloze verzekering tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid voor wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning;

– over de inhoudingsplicht bij het uitvoeren van werken door aannemers (<https://financien.belgium.be/nl/E-services/check-inhoudingsplicht> en <http://www.socialezekerheid.be> en <http://www.minfin.fgov.be>);

– over voormelde verplichtingen die gelden voor stooktoestellen (<https://omgeving.vlaanderen.be/verwarmingswegwijzer-stooktoestellen>);

– over de verplichting om te voldoen aan de Vlaamse dakisolatienorm (<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/energie-besparen/dakisolatie-verplicht-voor-woningen-en-huurwoningen>);

– over de vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen (<https://www.vlaanderen.be/vermindering-van-de-onroerende-voorheffing-voor-energiezuinige-gebouwen>);

– over de verplichting om voor bepaalde grondwerken op het grondgebied van het Vlaams Gewest een planaanvraag in te dienen bij het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) (<https://overheid.vlaanderen.be/informatie-vlaanderen/producten-diensten/kabel-en-leidinginformatieportaal-klip>).

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgenamen van de overledenieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een



financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken;

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa. De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

**Artikel 7.** Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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) 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 bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

## **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)** 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)** 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

#### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

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

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling..

#### **Uitdrijving**

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo

nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

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

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

#### **Sterkmaking**

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

#### **Aanwijzing van lastgever**

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

#### **Borg**

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

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

#### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

**Artikel 23.** Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen. Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, 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 (6) 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.

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

### Kosten

#### Artikel 25.

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

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

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:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven

- tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
  - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
  - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
  - Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
  - Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
  - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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 gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

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

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

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

#### **Nalatigheidsinteressen**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht



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

#### **Verwijlntresten**

In uitvoering van artikel 27 van de algemene verkoopsvoorwaarden, zijn de kopers op elk laattijdig betaald bedrag een verwijlntrest verschuldigd tegen acht procent (8%) per jaar vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, dit ingeval de totale betaling geschiedt uiterlijk binnen de drie (3) maanden te rekenen vanaf het definitief worden van de verkoping. Zo niet, dan zijn er retroactief vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van de integrale betaling intresten verschuldigd van tien procent (10%) per jaar.

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

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

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uitvoerend onroerend beslag

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

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

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

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

#### **Waarschuwing**

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

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

#### **C. 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](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.

<b>SLOT</b>
-------------

**BEVESTIGING IDENTITEIT**

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de notaris de identiteitsgegevens van

de bij deze akte betrokken partijen op basis van de door de wet vereiste stukken.

**RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)**

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld op mijn kantoor te Hove, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, heb ik notaris, getekend.