
LASTENKOHIER ONLINE VERKOOP BIDDIT

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op twee september

Ga ik, Meester **Evi Jansen**, notaris te **Wommelgem**, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en aanwezigheid van :

#

Hierna genoemd “*de verzoeker*” en/of “*de verkoper*”.

De verzoeker kiest woonst op het kantoor van ondergetekende notaris te Evi Jansen.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

1 BEVOEGDHEID - BEKWAAMHEID

Partijen verklaren *bevoegd* en *bekwaam* te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder of andere maatregelen die een onbekwaamheid in het leven kunnen roepen of een bijstand zouden noodzakelijk maken.

Op vraag van de notaris verklaart de verkoper dat hij a) geen kennis heeft van enige gerechtelijke procedure waardoor het goed bestemd zou kunnen zijn en b) dat hem geen enkel beslag, zelfs geen bewarend beslag, werd betekend.

2 BEVESTIGING VAN IDENTITEITEN

De instrumenterende notaris bevestigt de identiteiten en bevestigt dat de identiteitsgegevens van de partijen haar werden aangetoond aan de hand van identiteitsbewijzen en *waarmerkt* de bovenvermelde *identiteitsgegevens* en dit op grond van de gegevens van het rijksregister en/of de vermelde identiteitsbewijzen.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen :

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats op basis van de gegevens vervat in het rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje of, bij betwisting, de registers van de burgerlijke stand.

- voor de rechtspersonen: de benaming, rechtsvorm, oprichting, zetel, datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

Partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

3 CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Kantoor : Notaris Evi Jansen te 2160 Wommelgem, Ternesselei 231.

Telefoonnummer : 03/353.63.60

E-mail : notaris@notariaatwommelgem.be

4 INHOUD

De verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen :

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen en de aanvullingen en/of afwijkingen van deze algemene verkoopsvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmachten.
- E. Slotverklaringen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

De verzoeker verzocht mij over te gaan tot het opstellen van de voorwaarden waaronder de gedematerialiseerde openbare verkoop van het hierna beschreven onroerend goed zal worden gehouden.

ONLINE VERKOOP

1 BESCHRIJVING VAN HET ENIG LOT

GEMEENTE ZOERSEL- tweede afdeling - Halle

a) Een perceel bouwgrond voor open bebouwing, gelegen te Zoersel – Halle, Lindedreef, volgens titel ten kadaster gekend sectie B, deel van nummers 113/A en 114/A en volgens recent kadastraal uittreksel, sectie B nummer 114G P0000, voor een oppervlakte volgens kadaster en hiernagemelde meting van achthonderd dertig vierkante meter (830 m²).

Zo en gelijk voorschreven eigendom voorkomt onder lot 1 op een opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Luc De Rop te Zoersel op 23 augustus 2024 welk plan gevoegd wordt bij deze akte, niet mee over te schrijven noch te registreren.

b) Een perceel grond gelegen achter voorschreven eigendom sub a), gelegen te Zoersel-Halle, De Dronkaard, volgens titel ten kadaster gekend sectie B, deel van nummers 113/A en 114/A en volgens recent kadastraal uittreksel, sectie B nummer 114G H P0000, voor een oppervlakte volgens hiernagemelde meting van tweeduizend negenhonderd vijftig vierkante meter (2.950 m²).

Zo en gelijk voorschreven eigendom voorkomt onder lot 2 op een opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Luc De Rop te Zoersel op 23 augustus 2024 welk plan gevoegd wordt bij deze akte, niet mee over te schrijven noch te registreren.

Hierna genoemd “*het goed*”.

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

Oorsprong van eigendom

#

Roerende goederen

In de verkoop zullen **geen roerende goederen** begrepen zijn, behoudens deze die onroerend zijn geworden door incorporatie of door bestemming.

2 KOSTEN

Op ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, doch uiterlijk binnen de vijf (5) dagen na afsluiting van de biedingsperiode moet de koper overeenkomstig de hierna opgenomen algemene verkoopsvoorwaarden op het kantoor van de notaris volgende bedragen betalen :

- het degressief percentage zoals hierna bepaald in artikel 25 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden;
- het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing forfaitair voor het aanslagjaar 2024 wordt niet verrekend;

- de kosten, rechten en erelonen verbonden aan bijkomende akten, zoals bepaald in artikel 25 bis van de Algemene Verkoopsvoorwaarden.

Verklaring pro fisco

Voor de heffing van de registratiebelasting worden de kosten van kwijting - vervat in voormelde percentages - geraamd op 0,50% van de heffingsgrondslag.

3 INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt TWEEHONDERD VIJFENZESTIGDUIZEND EURO (265.000,00 €).

3.BIS SAMENVOEGING:

Niet van toepassing.

4 MINIMUMBOD

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

5 AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De biedingen zullen starten op ***dinsdag 8 oktober 2024*** om 12.00 uur.

De biedingen zullen afgesloten worden op woensdag 16 oktober 2024 om 12.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedplatform, zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

6 INHOUDING VAN DE VEILING

In afwijking van artikel 14 van de hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden is de verzoeker geen forfaitaire vergoeding verschuldigd aan de koper bij inhouding van de veiling. De verzoeker is gerechtigd ten allen tijde de verkoping te staken en het onroerend goed uit de verkoping te nemen zoals uiteengezet onder artikel 5 van hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden.

7 DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijs zal - behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed - ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 23 oktober 2024 om 11.30 uur.

8 BEZOEKEN

Het goed is vrij te bezoeken door de kandidaat-koper op eigen risico.

RECHT VAN VOORKOOP, VOORKEUR, WEDERINKOOP EN VERVREEMDINGSVERBOD

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

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

De verkoper verklaart dat - voor zover hem bekend - het goed ***niet*** met een voorkooprecht bezwaard is en ook niet met een voorkeurrecht, noch met enige aankoopoptie, vervreemdingsverbod en/of recht van wederinkoop.

VERKOOPSVOORWAARDEN

1 HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht voor *vrij, zuiver* en *onbelast* met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

Indien het een verkoop betreft met zuiverende werking, zal de prijs worden overgewezen aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

De verkoper verklaart dat hij voor alle werken die de laatste tien jaar zijn verricht aan het goed, en voor toestellen of installaties die er in dezelfde periode zijn aangebracht, de leveranciers en installateurs volledig heeft betaald.

Hij verklaart dat er *geen* roerende goederen deel uitmaken van de verkoop, of in het goed werden geïncorporeerd, die belast zijn met een *pandrecht* of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

2 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.

3 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 uiteindelijke koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

4 ERFDIENSTBAARHEDEN - GEMEENSCHAPPEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN - SCHADE AAN GROND EN ONDERGROND

Het goed wordt overgedragen met alle erfdienstbaarheden, gemeenschappen, zakelijke verplichtingen en bijzondere voorwaarden, ook al zijn ze niet bekend.

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

De verkoper verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden heeft gevestigd, noch verkregen.

De verkoper verklaart ook geen kennis te hebben van andere erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden dan diegene die desgevallend in zijn verkavelingsakte zijn aangehaald.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat er *geen* enkele melding wordt gemaakt van enige *erfdienstbaarheid* in zijn *eigendomstitel*.

De verkoper verklaart verder uitdrukkelijk dat er *geen* enkele melding wordt gemaakt van *bijzondere voorwaarden* in zijn *eigendomstitel*.

De *uiteindelijke koper* wordt *in de plaats gesteld* van de verkoper betreffende de rechten en verplichtingen die hieruit voortspuiten, voor zover hij daartoe nog gerechtigd of verplicht zou zijn.

5 TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

a. De uiteindelijke koper treedt in alle *rechten* en *vorderingen* van de verkoper wat betreft het goed met alle toebehoren en onder meer in de rechten

(garanties/waarborgen) die de verkoper nog zou kunnen doen gelden tegen aannemers, architecten, promotoren, leveranciers of installateurs van toestellen, waaronder de waarborgen in het kader van de **tienjarige aansprakelijkheid** van deze laatsten.

b. De verkoper verklaart dat er voor het goed sinds 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd voor de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken aan een gebouw 'bestemd voor bewoning' die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1782 en 2270 oud B.W.

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper aan de uiteindelijke koper van een **verzekeringsattest** afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs dat werd voldaan aan de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering, **niet van toepassing**.

6 EIGENDOMSOVERDRACHT EN RISICO

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

Met het eigendomsrecht zal tevens het risico op de koper overgaan.

7 INGENOTTREDING

De verkoper verklaart dat het goed het voorwerp niet uitmaakt van enige huurovereenkomst en **vrij** is van **gebruik, pacht** of **bezetting** door derden en er ook geen jachtrecht is toegekend.

De uiteindelijke koper zal het genot en vrij gebruik van het goed bekomen na de volledige betaling van koopprijs, kosten en alle lasten.

8 VERZEKERING

De uiteindelijke koper dient vanaf het ogenblik waarop de **toewijzing definitief** wordt zijn eigen zaak te maken van de verzekering.

9 BELASTINGEN - TAKSEN

De onroerende voorheffing, alle zakelijke belastingen en taksen met inbegrip van de belasting op niet bebouwde percelen zullen door de uiteindelijke koper gedragen en betaald worden vanaf **de definitieve toewijzing**.

De verkoper verklaart dat er géén belastingen zijn op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook geen verhaalbelastingen.

De verkoper verklaart dat er betreffende voorschreven goed een **(gemeente)belasting op onbebouwde percelen** van toepassing is. Het lopende jaar blijft volledig ten laste van de verkoper. De toekomstige aanslagjaren zijn ten laste van de uiteindelijke eigenaar.

10 NUTSVOORZIENINGEN

Niet van toepassing.

RUIMTELIJKE ORDENING & STEDENBOUW

1 ALGEMEEN

Indien het goed mocht onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of welkdanige overheidsbesluiten of reglementen, zal de uiteindelijke koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper of tegen wie ook te kunnen uitoefenen en zonder zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

2 VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (AFGEKORT VCRO)

2.1 ARTIKEL 5.2.1. EN 5.2.3. VCRO

In het Belgisch Staatsblad werd *gepubliceerd* dat de gemeente Zoersel waarin het goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Bijgevolg zijn de *informatieverplichtingen*, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1., 5.2.5. en 5.2.6. VCRO van toepassing.

De minuuthoudende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO :

a. Dat voor het goed *geen* stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgegeven.

b. Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan Turnhout de dato 30 september 1977 “*woongebied*” is.

c. Dat het goed *niet* het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI VCRO, namelijk :

- hoofdstuk III : rechterlijke herstelmaatregel (het betalen van een meerwaarde, het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, het herstellen in de oorspronkelijke toestand of het staken van strijdig gebruik);

- hoofdstuk IV : bestuurlijke maatregel (stakingsbevel, bestuursdwang (voormelde herstelmaatregelen, inclusief recht op ambtshalve uitvoering), last onder dwangsom, of minnelijke schikking),

en dat *geen* procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

d. Dat er op het goed *geen* voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

e. Dat voor het perceel bouwgrond sub a) volgende niet-vervallen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgegeven : 150/531 de dato 13 september 2004.

De verkavelingsakte werd opgemaakt door notaris Paul van den Hove d’Ertsenryck te Zandhoven op 14 juli 2005, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 12 augustus daarna, onder formaliteitsnummer : 59-T-12/8/2005-14.565

f. Dat het goed *geen* voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

g. Dat op heden nog *niet* kan nagegaan worden of het goed wordt aangeduid als een watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8. § 1 VCRO, aangezien er nog geen publicatie in het Belgisch Staatsblad is geweest van een reeks watergevoelige openruimtegebieden.

De minuuthoudende notaris wijst erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat :

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het goed;

- het goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;

- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;

- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;

- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het goed integraal vergund is.

De minuuthoudende notaris verklaart dat zij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van

het goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

De geïnteresseerde koper heeft de mogelijkheid het stedenbouwkundig uittreksel en de aanvullende vastgoedinformatie, afgeleverd door de gemeente Zoersel op **25 juli 2024**, in te kijken op het kantoor van ondergetekende notaris. De uiteindelijke koper zal een exemplaar van dit document ontvangen en derhalve volledig kennis hebben van de bepalingen hierin vervat.

Er zal tevens een exemplaar in het dossier van de minuuthoudende notaris bewaard worden.

2.2 ARTIKEL 4.2.1. VCRO

Voor wat betreft lot 1:

*De verkoper verklaart dat betreffende het perceel bouwgrond sub a) een **verkavelingsplan** werd opgemaakt door landmeter Luc landmeter – expert, te Zoersel, en dat op basis van dit plan een **verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zoersel, in zitting van 13 september 2004 , met referte “11055-2004-2766”, na voorafgaandelijk advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 12 juli 2004.

Bij mail van 1 augustus 2024 heeft de Gemeente Zoersel opnieuw bevestigd dat het perceel gelegen is in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling, **zodat het lot 1 kan verkocht worden als bouwgrond.**

Ingeval van bouwen of verbouwen of plaatsen van afsluitingen zal de uiteindelijke koper zich moeten onderwerpen aan alle stedenbouwkundige voorschriften, zonder mogelijkheid van verhaal daaromtrent tegen de verkoper.

Geen werken of handelingen die hierin opgesomd worden mogen verricht en uitgevoerd worden zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; voor bepaalde werken geldt er een gewone meldingsplicht en is er geen vergunning vereist.

De **verkavelingsakte** werd opgemaakt door notaris Paul van den Hove d’Ertsenryck te Zandhoven op 14 juli 2005, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 12 augustus daarna, onder formaliteitsnummer : 59-T-12/8/2005-14.565

Aan deze akte werd het verkavelingsplan, bevattende de stedenbouwkundige voorschriften, evenals de verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gehecht.

De geïnteresseerde koper heeft de mogelijkheid gemelde stukken in te kijken op het kantoor van ondergetekende notaris. De uiteindelijke koper zal een exemplaar van deze documenten ontvangen en derhalve volledig kennis hebben van de bepalingen hierin vervat. De uiteindelijke koper dient zich ertoe te verbinden de erin vervatte bepalingen na te leven en/of te doen naleven door zijn rechtsopvolgers ten welke titel ook.

De verkoper ontslaat de ondergetekende notaris uitdrukkelijk ervan alle bepalingen en voorwaarden van voormelde vergunning en voormelde verkavelingsakte over te nemen in onderhavige akte.

Voor wat betreft lot 2:

*Bij gebrek aan een stedenbouwkundig attest, verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning, voor het perceel grond beschreven onder b) kan er **geen zekerheid** gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Ingeval van bouwen of verbouwen of plaatsen van afsluitingen zal de uiteindelijke koper zich moeten onderwerpen aan alle stedenbouwkundige voorschriften, zonder mogelijkheid van verhaal daaromtrent tegen de verkoper.

Geen werken of handelingen die hierin opgesomd worden mogen verricht en uitgevoerd worden zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; voor bepaalde werken geldt er een gewone meldingsplicht en is er geen vergunning vereist.

2.3 ARTIKEL 2.6.4. E.V. VCRO

De verkoper verklaart dat voor het goed **geen** planbatenheffing verschuldigd is.

3 DIVERSE VERKLARINGEN

3.1 VERGUNNINGEN

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

3.2 ONTEIGENING - LIJNRICHTING

De verkoper verklaart dat er hem voor het goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij **geen** kennis heeft van specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan.

3.3 ONROEREND ERFGOEDDECREET

3.3.1 INVENTARIS

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in één van de inventarissen vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, te weten de inventaris bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, of de inventaris van het landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

3.3.2 BESCHERMINGEN

De verkoper verklaart verder dat het goed bij zijn weten **niet** het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als monument, cultuur-historisch landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologische site, of als overgangszone overeenkomstig de artikelen 6.1.1. en volgende, of als erfgoedlandschap overeenkomstig de artikelen 6.5.1. en volgende van het Onroerenderfgoeddecreet.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking via ActaMaps.

3.4 VERLATEN, LEEGSTAANDE, VERWAARLOOSDE GEBOUWEN

De verkoper verklaart verder :

- dat hem **geen** betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het zou kunnen vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet; en

- dat het goed **niet** opgenomen is in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, leegstaande gebouwen en/of woningen, verwaarloosde gebouwen en/of woningen noch in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

3.5 WONINGKWALITEITSBEWAKING

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

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

3.6 RISICOZONE VOOR OVERSTROMING - INTEGRAAL WATERBELEID

a. De minuuthoudende notaris verklaart, in navolging van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, en op basis van de door haar verrichtte opzoekingen, dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

b. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de minuuthoudende notaris, in navolging van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 15 juni 2018 betreffende het Integraal Waterbeleid, dat het goed :

- het eigendom sub a) **gelegen** is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- het eigendom sub a) gekend is met **perceelscore B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering);

- het eigendom sub b) gekend is met **perceelscore A** (geen overstroming gemodelleerd);

- gekend is met **gebouwscore ONBEKEND**.

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

- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

c. De verkoper verklaart bovendien dat het goed bij zijn weten **nooit** is **overstroomd**.

3.7 WATERWINGEBIED

De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is een beschermingszone rond grondwaterwinning en er bijgevolg geen beperkende maatregelen van toepassing zijn.

3.8 NATUUR & BOS

3.8.1 BOSDECREET

De verkoper verklaart dat het goed een **bos** is als bedoeld in het Bosdecreet van 13 juni 1990, waarop dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn.

De geïnteresseerde koper wordt op de hoogte gebracht van de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen, zoals onder meer maar niet uitsluitend de **verplichtingen** aangaande het kappen van bomen, het ontbossen en het doorvoeren van andere wijzigingen in het bos.

De geïnteresseerde koper kan meer informatie krijgen bij het Agentschap Natuur en Bos.

De geïnteresseerde koper wordt er verder van op de hoogte gebracht dat hij niet mag ontbossen zonder kapmachtiging en zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en dat hij een compenserende vergoeding zal moeten betalen en/of bomen zal moeten heraanplanten voor het geval hij deze omgevingsvergunning zou ontvangen.

De verkoper verklaart tot slot met betrekking tot dit bos :

- geen subsidies te hebben ontvangen;

- geen bomen te hebben gerooid, gekapt, ontbost of andere wijzigingen te hebben doorgevoerd aan het bos zonder daartoe de nodige machtigingen en/of omgevingsvergunningen te hebben verkregen.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat er geen kapvergunningen zijn verkregen en dat de gebeurlijke aanvragen dienen te gebeuren op kosten en door toedoen van de uiteindelijke koper. De boscompensaties zullen dan ook toekomen aan de uiteindelijke koper.

KENNISGEVING:

De minuuthoudende notaris zal uiterlijk 60 dagen na definitieve toewijzing de wijziging in het beheer van het bos meedelen aan het Agentschap voor Natuur en

Bos; dit met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het goed worden opgenomen.

3.8.2 NATUURDECREET

De verkoper verklaart dat naar zijn weten het goed **niet** onderworpen is aan de voorschriften van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Hij baseert zich onder meer daarvoor op een opzoeking gedaan op www.geopunt.be.

3.8.3 OPZOEKING AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Uit de digitale opzoeking via het e-portaal van het notariaat blijkt verder dat er **geen** dossier gekend is bij het Agentschap Natuur en Bos.

BODEMTOESTAND

1 VLAAMS BODEMDECREET

a. De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten **geen risicogrond** is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Dat blijkt ook uit de gemeentelijke inlichtingenbrief waarin wordt meegedeeld dat er nooit een vergunning werd afgeleverd voor een inrichting die voorkomt in de lijst van hinderlijke inrichtingen van de bijlage 1 van VLAREM I - kolom 8.

b. De bodemattesten voor de beide percelen werden afgeleverd door de OVAM op **25 juli 2024**. De inhoud van beide attesten is telkens identiek en luidt als volgt:

“[...] 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.[...]”

c. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de uiteindelijke 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.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, zal de verkoper tot geen vrijwaring gehouden zijn.

d. De minuuthoudende notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten, werden nageleefd.

De minuuthoudende notaris wijst de geïnteresseerde 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 zijn.

2 PARTICULIERE STOOKOLIETANK

Er wordt door de minuuthoudende notaris verwezen naar de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van particuliere stookolietanks, overeenkomstig titel II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (genoemd “Vlarem II”).

De verkoper verklaart dat er zich in of op het goed **geen** stookolietank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds. Hij verklaart verder dat er bij zijn weten vroeger geen stookolietank aanwezig is geweest.

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Onderhavige overeenkomst valt **niet** onder toepassing van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, ingevoerd bij koninklijk besluit van 10 maart 1981 en gewijzigd bij koninklijk besluit van 1 april 2006.

2 ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (AFGEKORT “EPC”)

De verkoper verklaart dat onderhavige verkoop niet valt onder toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering de energieaudit.

De uiteindelijk koper zal bij nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundige melding vereiste is, aan E-peilisen moet voldoen. Hij zal het nodige dienen te doen ter aanstelling van een verslaggever voor het indienen van de startverklaring en de EPB-aangifte.

3 ASBESTINVENTARISATTEST

De verkoper verklaart erover ingelicht te zijn dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001, over een asbestinventarisatstest zal moeten beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

De verkoper verklaart dat zich op het goed niet meer dan 20 m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

De opmaak en overdracht van een asbestinventarisatstest is daarom **niet** vereist.

4 KLIM: FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT

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

Voorafgaandelijk dezer werd een opzoeking gedaan op de website www.klim-cicc.be.

Uit deze opzoeking blijkt dat het 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 erfdienstbaarheden

aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

5 PUBLICITEITSBORDEN - RECLAMEPANELEN

De verkoper verklaart dat *noch* publiciteitsborden, *noch* reclameborden aanwezig zijn op het goed.

6 TECHNISCHE ADVIEZEN - WEBSITE

De aandacht van de geïnteresseerde koper wordt uitdrukkelijk gevestigd op het volgende :

- dat indien het goed voorzien is van een alarmsysteem, deze verplicht dient geregistreerd te worden (www.police-on-web.be);
- over de verplichting bepaalde onroerende goederen te voorzien van rookmelders (<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>);
- over het bestaan van verplichtingen verbonden aan de centrale verwarmingsinstallatie (<https://www.vlaanderen.be/verplicht-onderhoud-van-uw-cv-installatie-centrale-verwarming>);
- over het bestaan van eventuele premies of belastingverminderingen (www.premiezoeker.be, www.energiesparen.be of www.wonenvlaanderen.be);
- over het bestaan van een verzekering gewaarborgd wonen (www.wonenvlaanderen.be).

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN, AFWIJKINGEN EN AANVULLINGEN

1 ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidit.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 bidit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
 - e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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, 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, 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 hoogsteieder 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 iedereieder 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 bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om :

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

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

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

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

minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op *biddit.be* verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3^o 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (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 vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend 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 vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het

wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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^o, 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^o, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

2 AANVULLINGEN EN/OF AFWIJINGEN VAN DE ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

De verzoeker heeft volgende aanvullingen of afwijkingen van de algemene verkoopsvoorwaarden bedongen :

Artikel 6 en 7: biedingen

Er zullen enkel gedematerialiseerde biedingen via www.biddit.be worden gedaan.

Artikel 15: instelpremie

Er wordt geen instelpremie toegekend.

Artikel 16: opschortende voorwaarde verkrijgen financiering

Er wordt *niet* voorzien in een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Artikel 25 en 25bis: Kosten

* Voor koopprijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) bedragen de forfaitaire kosten 23 %) procent.

Artikel 25 ter : Kosten lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling, tenzij deze ambtshalve inschrijving te wijten is aan de laattijdige betaling door de koper.

Artikel 27: Nalatigheidsinstresten

De nalatigheidsinstrest wordt bepaald op 6 (zes) procent op jaarbasis, verhoogd met een basisbedrag van 250,00 (tweehonderd vijftig) euro bij laattijdige betaling van kosten en bijkomende lasten en verhoogd met een basisbedrag van 350,00 (driehonderd vijftig) euro bij laattijdige betaling van de koopsom.

Artikel 28: Verkooprecht

De verzoeker verklaart uitdrukkelijk dat deze verkoop zal plaatsvinden onder het stelsel der verkooprechten en dus te verzaken aan de mogelijkheid om deze verkoop te stellen onder het regime van de BTW.

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 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, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding : de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding : de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder : hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs : de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod : het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen : het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing : de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt : het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris : de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHTEN

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen :

- 1) ieder der verkopers;
- 2) alle medewerkers van het kantoor van notaris Evi Jansen.
Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om :

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen

en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaaerheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

E. SLOTVERKLARINGEN

1 KEUZE VAN DE WOONPLAATS

Tot uitvoering van onderhavige akte kiezen de comparanten woonplaats in hun woonplaats en/of zetel.

2 INFORMATIEPLICHT - RAADGEVING

De comparanten erkennen dat hen voorlezing is gegeven van de vermeldingen vervat in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat, dat de minuuthoudende notaris elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en de aandacht heeft gevestigd op tegenstrijdige belangen en/of op de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen en hen gewezen heeft op ieders recht op eigen notariskeuze en op bijstand van een eigen raadsman.

3 AFSCHRIFT

De notaris wijst partijen (natuurlijke personen) op de toegang tot de Notariële Aktebank (NABAN) en bijgevolg op de mogelijkheid tot het raadplegen van de elektronische vorm van alle akten waarbij ze partij zijn sinds 2014 voor zover deze elektronisch geregistreerd werden.

Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om onderhavige akte online te kunnen consulteren (zodra de akte werd verwerkt op het Kantoor Rechtszekerheid), hetzij via www.myminfin.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app itsme®.

Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen ontslaan de (minuuthoudende) notaris bijgevolg van het versturen van een afschrift per e-mail of per post. Niettemin kunnen zij steeds verzoeken om een afschrift te ontvangen.

4 WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte.

Opgesteld op mijn kantoor te Wommelgem, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, hier aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, notaris, getekend.