
UITVOEREND BESLAG
BIDDIT-VERKOOPSVOORWAARDEN

Op zeventwintig april tweeduizendzesentwintig ga ik, Evi Jansen, notaris te Wommelgem, die haar ambt uitoefent in de vennootschap Notaris Evi Jansen, met zetel te Wommelgem, Ternesselei 231, over tot het opstellen van het KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN van de online verkoop op uitvoerend onroerend beslag op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED:

GEMEENTE WOMMELGEM

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te 2160 WOMMELGEM - VREMDESTENWEG 82, volgens titel en recent kadastraal uittreksel bekend sectie D, nummer 180K P0000, voor een oppervlakte van zeshonderdzeventachtig vierkante meter (687 m²).

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.

II. EIGENDOMSBEWIJS:



[REDACTED]

[REDACTED]

De uiteindelijke koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

III. VERZOEKSTER:

[REDACTED]

IV.

BESLAGENE:

[REDACTED]

V. UITEENZETTING VAN DE BESLAGPROCEDURE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VI. HYPOTHECAIRE TOESTAND:

[REDACTED]

3) KANTMELDINGEN: Geen

VII CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Kantoor : Notaris Evi Jansen te 2160 Wommelgem, Ternesselei 231.
Telefoonnummer : 03/353.63.60

E-mail : notaris@notariaatwommelgem.be

Het kantoor is bereikbaar

- op maandag, dinsdag en donderdag van 9.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.30 uur;
- op woensdag van 9.00 tot 12.30 uur;
- en op vrijdag van 9.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 16.00 uur.

VERKOOPSVORWAARDEN

NA DEZE UITEENZETTING heb ik, notaris, de verkoopsvorwaarden inzake de verkoop op uitvoerend onroerend beslag van de hierna beschreven goederen opgesteld, in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

De in- en overgeschreven schuldeisers evenals de beslagenen worden hierna ten minste een maand vóór het eerste bod wordt uitgebracht bij deurwaardersexploit aangemaand om inzage te nemen van deze verkoopsvorwaarden en om de verkoopverrichtingen te volgen, tenzij zij daarvan schriftelijk ontslag geven.

Indien de verkoopsvorwaarden het voorwerp uitmaken van bezwaren, zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij worden aangebracht bij de ondergetekende notaris binnen de acht dagen na de aanmaning. Indien dat het geval is, wordt de verkoop opgeschort en stelt ondergetekende notaris daarvan een proces-verbaal op dat wordt voorgelegd aan de beslagrechter. Indien er geen bezwaren worden geformuleerd over de verkoopsvorwaarden binnen voormelde termijn, zijn deze voorwaarden

definitief geworden en zal er overgegaan worden tot het voeren van de publiciteit.

In overeenstemming met hetgeen hierboven werd bepaald zal de openbare verkoop plaatsvinden. Na de definitieve toewijs zal ondergetekende notaris overgaan tot de opmaak van het proces-verbaal van rangregeling.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1 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;
- aandeel koper in de onroerende voorheffing forfaitair voor het aanslagjaar 2026: vijfhonderdvijfenzestig euro acht cent (€ 565,08).
- de kosten, rechten en erelonen verbonden aan bijkomende akten, die op zijn verzoek worden opgemaakt of door zijn optreden vereist zijn.

Verklaring pro fisco

DERDE BLAD

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

2 INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt tweehonderdvijfveertigduizend euro (€ 245.000,00).

3 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.

4 AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De biedingen zullen starten op maandag 29 juni 2026 om 12.00 uur.

De biedingen zullen afgesloten worden op dinsdag 7 juli 2026 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.

5 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.

6 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 vrijdag 10 juli 2026 om 14.00 uur.

7 BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-koper kunnen bezocht worden gedurende een periode die ingaat op zaterdag 6 juni 2026 en eindigt op zaterdag 4 juli 2026 :

- op zaterdagen van 14.00 tot 16.00 uur

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

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

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

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

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

8 RECHT VAN VOORKOOP, VOORKEUR, WEDERINKOPEN 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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

9 HYPOTHECAIRE TOESTAND - PANDWET

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast 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.

Alle roerende goederen die zich nog bevinden in het onroerend goed, maken deel uit van de verkoop, ook die roerende goederen die in het verkochte goed werden geïncorporeerd, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

10 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 erfdiensbaarheden 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 verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

11 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.

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

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

De verzoeker is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdiensbaaheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn.

De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaaheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

Het goed wordt verkocht met alle eventuele gemene muren, hagen, of andere afsluitingen.

Bestaande erfdiensbaaheden :

De verzoeker verklaart geen erfdiensbaaheden of bijzondere voorwaarden gevestigd of toegestaan te hebben, en dat er ook géén zijn aangehaald in zijn titel, behoudens degene die er staan vermeld staan in nagemelde titels of plannen, behoudens hetgeen hierna gemeld.

VIERDE BLAD

In de eigendomstitel van de eigenaar, verleden voor notaris Benjamin Boddez, te Hoegaarden, met tussenkomst van notaris Karl Van Kerkhoven, te Ranst op 15 maart 2022, hiervoor aangehaald, staat letterlijk het volgende gemeld;

“De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de eigendomstitel. De akte verleden voor notaris René Van Kerkhoven te Broechem op 29 april 1974, vermeldt hetgeen hierna volgt:

“Het verkochte eigendom wordt ten opzichte van het aanpalend eigendom van de verkopers, of deze door hem reeds verkocht, vrijgesteld van de bestemming door de huisvader. De hagen of andere afsluitingen te plaatsen voor scheiding tussen het verkochte eigendom en het aanpalend eigendom van de verkopers of door hen reeds verkocht, zullen op de grenslijn en op gemeenschappelijke kosten moeten ge plant of geplaatst worden. Deze tussenkomst in de afsluitingskosten kan van de verkopers echter enkel gevorderd worden, ingeval zij op het aanpalend eigendom zouden bouwen. De grond gelegen voor de rooilijn van de Vremdesteenweg zal door de verkopers ten kosteloze titel aan de Gemeen te Wommelgem worden

afgestaan, zoals bedongen in de verkavelingsvergunning. Zolang deze grond niet in het openbaar domein is gevallen door de ondertekening van de notariële akte, zullen de kopers het gedeelte van de grond, gelegen voor hun eigendom mogen gebruiken, en als wegenis aanwenden." De verkoper verklaart hieromtrent dat de voorwaarden plaatsing afscheiding en gratis grondafstand werden vervuld. De verkoper verklaart dat naar zijn weten, met uitzondering van deze hiervoor vermeld en deze die eventueel vermeld worden in de verkavelingsakte, waarvan hierna sprake, er geen andere bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft toegestaan."

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

De uiteindelijke koper treedt in de rechten die de eigenaar zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van 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 eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaar om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

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

13 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.

Ondergetekende notaris verklaart dat, zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 6 november 2025 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 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.

14 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.

15 INGENOTTREDING

Het eigendomsrecht van het goed zal op de koper overgaan op het ogenblik van de toewijzing.

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

De beslagenen zullen het goed vrij van elke mogelijke bezetting dienen te maken uiterlijk vanaf zes weken na het definitief worden van de koop mits de kopers op dat ogenblik de koopprijs, kosten en toebehoren volledig hebben betaald, zoniet zullen de kopers het vrije gebruik en genot slechts dienen te worden verleend vanaf het ogenblik van de volledige betaling van de koopprijs, kosten en aankleven.

Aangezien de eigenaar mogelijks geen medewerking verleend, kan ondergetekende notaris geen garantie geven over het al dan niet leeg en bezemschoon zijn van voormeld goed.

Mochten er zich op de dag van de ingenottreding nog roerende goederen/meubelen/materialen bevinden in de woning, dan zullen deze kosteloos toekomen aan de koper. De eventuele kosten om het eigendom leeg te maken, kunnen niet verhaald worden door de uiteindelijke koper op de eigenaar, en blijven volledig te zijnen laste.

De uiteindelijke koper bekomt aldus het genot van het goed zoals voormeld, door de werkelijke inbezitneming en de overhandiging door de beslagenen van alle sleutels (alsook alle toegang- en alarmcodes, afstandbedieningen, titels en dergelijke meer), in zijn bezit.

De kopers zullen aldus in aanvulling van hetgeen bepaald wordt in artikel achttien van de algemene verkoopsvoorwaarden vanaf zes weken na het definitief worden van de koop bezit mogen nemen van het eigendom mits zij op dat ogenblik de koopprijs, kosten en toebehoren volledig hebben betaald, zoniet zal hen het vrije gebruik en genot slechts kunnen worden verleend vanaf het ogenblik van de volledige betaling van de koopprijs, kosten en aankleven.

Indien een vordering tot nietigverklaring van de toewijzing zou worden ingediend, zullen de kopers, alvorens het vrije genot en gebruik te bekomen, de uitspraak van de rechter moeten afwachten, zonder schadevergoeding te kunnen eisen van de vervolgende partij, ondergetekende notaris of gerechtsdeurwaarder.

Alle om het even welke formaliteiten en rechtsplegingen voor de uitdrijving van de bewoners ten welke titel ook, zullen door de kopers en op hun kosten, last en gevaar moeten gedaan worden, zonder tussenkomst van de beslaglegger noch enig mogelijk verhaal tegen hem.

16 VERZEKERING

De eigenaar is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot acht dagen na de toewijzing, of na het ogenblik waarop de verkoping definitief wordt.

Vanaf dat ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's.

Bij gerechtelijke openbare verkopen kan door de instrumenterende notaris geen enkele garantie kan worden gegeven omtrent het bestaan van een verzekering tegen brand en aanverwante risico's.

VIJFDE BLAD

17 BELASTINGEN - 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 definitieve toewijzing.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven voor het lopende jaar integraal ten laste van de eigenaar.

18 NUTSVOORZIENINGEN

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn niet in de verkoop inbegrepen, en worden aan hun rechthebbenden voorbehouden. De uiteindelijke koper zal, vanaf zijn ingenottreding, de abonnements inzake nutsvoorzieningen op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de eigenaar hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

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 Wommelgem 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 volgende stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgegeven :

- stedenbouwkundige vergunning van 11 juni 1974 – referentienummer: 11052_2002_1914 – beschrijving: bouwen van een woning;
- stedenbouwkundige vergunning van 22 mei 1984 – referentienummer : 11052_2002_1915 – beschrijving: bouwen van een garage;

Ondergetekende notaris vermeldt dat er voor het onroerend goed op 9 juni 2022 een aktename (melding omgevingsproject – OMV-nummer: OMV_2022077098) gebeurde voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. Het betreffen niet-vergunningsplichtige handelingen.

b. Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979 “woongebied” is.

Dat voorschreven goed gelegen is binnen het toepassingsgebied van een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan genaamd 'afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' de dato 19 juni 2009.

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),

- of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, 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 dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

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

e. Dat voor het goed volgende niet-vernietigde verkavelingsvergunningen / omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden zijn afgegeven : - verkavelingsvergunning van 30 mei 1972 – referentie: 11052_2001_149 – nieuwe verkaveling – lot nummer 3 – niet vernietigde

De verkavelingsakte werd opgemaakt door notaris Emmanuel De Smedt te Wommelgem op 14 maart 1974 overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 1 april daarna, deel 5990 nummer 6.

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

g. Dat het goed niet wordt aangeduid als een watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8. § 1 VCRO.

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 vernietigde 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, afgeleverd door de gemeente Wommelgem op 6 november 2025, 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.

Dit schrijven vermeldt onder meer :

- dat voorschreven goed gelegen is in zuiveringszone 'centraal gebied'

ZESDE BLAD

2.2 ARTIKEL 4.2.1. VCRO

De minuuthoudende notaris wijst de geïnteresseerde koper op de inhoud van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO, waarin een opsomming wordt gegeven van de vergunningsplichtige werken.

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

Ondergetekende notaris verklaart dat er voor zover bekend voor het goed geen planbatenheffing verschuldigd is.

3 DIVERSE VERKLARINGEN

3.1 VERGUNNINGEN

Ondergetekende notaris verklaart dat zij geen zekerheid kan geven dat de verkoper voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen heeft verkregen.

3.2 ONTEIGENING - LIJNRICHTING

Ondergetekende notaris verklaart dat uit de verrichte opzoeken is gebleken dat er het goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat geen gegevens beschikbaar zijn omtrent specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan, op uitzondering van hetgeen hierna gemeld;

- voorschreven goed valt binnen het toepassingsgebied van het gemeentelijk rooilijnplan genaamd Vremdesteenweg de dato 11 december 1979 – niet getroffen;
- voorschreven goed valt binnen het toepassingsgebied van het gemeentelijk onteigeningsplan genaamd Vremdesteenweg de dato 11 december 1979 – gerealiseerd.

3.3 ONROEREND ERFGOEDDECREET

3.3.1 INVENTARIS

Ondergetekende notaris verklaart dat uit gedane opzoeking het verkochte 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, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de

inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

3.3.2 BESCHERMINGEN

Ondergetekende notaris verklaart verder na gedane opzoeking voormeld 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 niet blijkt uit een opzoeking via ActaMaps.

3.4 VERLATEN, LEEGSTAANDE, VERWAARLOOSDE GEBOUWEN

Ondergetekende notaris verklaart verder :

- dat er voor zover bekend 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, verwaarloosde gebouwen en/of woningen noch in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.
- dat het goed wel werd opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister de dato 24 maart 2023 (referentie LSP202311), zoals ook blijkt uit voormeld schrijven van de gemeente Wommelgem op datum van 6 november 2025.

De geïnteresseerde koper wordt in kennis gesteld van het feit dat :

- ondergetekende notaris ertoe gehouden is de stedelijke administratie binnen de twee maanden na de definitieve toewijzing op de hoogte te brengen van de overdracht en de identiteit van de uiteindelijke koper;
- overeenkomstig artikel 7 van het gemeentelijk leegstandreglement voor woningen en gebouwen van de gemeente Wommelgem een woning uit het leegstandsregister wordt geschrapt eens een eigenaar bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie. De eigenaar dient hiervoor een gemotiveerd verzoek per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen te richten;
- hij gedurende één aanslagjaar na het verlijden van onderhavige akte kan worden vrijgesteld van de belasting.

Er wordt ook vrijstelling verleend indien de woning wordt gerenoveerd.

a. indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn, een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning kan worden voorgelegd.

b. indien het gaat om niet vergunningsplichtige handelingen, een gedateerde en ondertekende renovatienota wordt voorgelegd, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen: een overzicht van de voorgenomen werken en een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar na de start van de werken een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt.

De vrijstelling geldt voor een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend. Om hierop aanspraak te kunnen maken dient de vrijstelling steeds tijdig via het inlichtingenformulier te worden aangevraagd, dat hij als nieuwe eigenaar van de gemeente Wommelgem zal ontvangen.

De geïnteresseerde koper heeft de mogelijkheid om het belastingreglement op de leegstaande woningen of gebouwen van de gemeente Wommelgem in te kijken op de website van de gemeente Wommelgem

<https://www.wommelgem.be/gemeentelijk-leegstandsreglement-voor-woningen-gebouwen>

De uiteindelijke koper zal derhalve geachte worden volledig kennis hebben van de bepalingen hierin vervat.

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 KADERDECREET HANDHAVING – RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER

ZEVENDE BLAD

De instrumenterende notaris consulteerde op 10 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving. Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

3.7 WONEN IN EIGENSTREEK (AFGEKORT “WIES”)

De instrumenterende notaris wijst de partijen op het decreet Wonen in Eigen Streek van 23 juni 2023 (afgekort “WIES-decreet”).

De partijen worden erop gewezen dat een “WIES-gemeente”, een gemeente is die opgenomen is in de lijst die werd vastgesteld ter uitvoering van het WIESdecreet. Is een gemeente opgenomen in deze lijst, dan kan de gemeenteraad een reglement aannemen waarbij het decreet van toepassing wordt verklaard. Op deze manier kunnen bijzondere voorwaarden gelden voor de overdracht van bepaalde gronden en de daarop gebouwde woningen (afgekort “WIES-goed”). Dienaangaande verklaart de verkoper dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden op grond van het WIES-decreet.

3.8 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 opzoeken, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

b. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de minuuthoudende notaris, in navolging van artikel 1.3.3.2 van het decreet van 15 juni 2018 betreffende het Integraal Waterbeleid, dat het goed :

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- gekend is met perceelscore A (geen overstrooming gemodelleerd);
- gekend is met gebouwscore A (geen overstrooming gemodelleerd); - niet gelegen is in een afgebakend overstroomingsgebied of afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

3.9 WATERWINGEBIED

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

3.10 NATUUR & BOS

3.10.1 BOSDECREET

De minuuthoudende notaris verklaart dat naar zijn weten het goed geen bos is of onderworpen is aan de voorschriften van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

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

3.10.2 NATUURDECREET

De minuuthoudende notaris verkoper verklaart dat het goed niet onderworpen is aan de voorschriften van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

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

3.10.3 NATUURBEHEERPLAN

De minuuthoudende notaris verklaart dat het goed geen terrein is waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Zij baseert zich daarvoor op een opzoeking gedaan op www.geopunt.be.

BODEMTOESTAND

1 VLAAMS BODEMDECREET

- a. De ondergetekende notaris verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij haar weten en voor zover bekend geen risicoground 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 inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 8

november 2025 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 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").

Voor zover bekend en uit verklaringen uit vorige eigendomstitel blijkt dat er zich in of op het goed geen stookolietank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds.

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

ACHTSTE BLAD

1 POSTINTERVENTIEDOSSIER

Een postinterventiedossier, afgekort PID, is een dossier met betrekking tot bouw-, verbouwings-, herstel-, en instandhoudingswerken uitgevoerd aan het goed door één of meerdere aannemers, uitgevoerd vanaf 1 mei 2001. Het dossier omvat nuttige stukken aangaande de veiligheid en gezondheid voor personen die op een later tijdstip verdere werken zullen uitvoeren aan het goed. Ondergetekende notaris stelt vast dat er aan dit goed sinds 1 mei 2001 onderhouds-, herstellings- of instandhoudingswerken werden uitgevoerd; vermoedelijk werden deze echter uitgevoerd door de eigenaar zelf. Voor zover er toch werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, zal dit postinterventiedossier - bij gebrek aan medewerking van de eigenaar - vermoedelijk niet kunnen worden overhandigd bij de toewijs aan de uiteindelijke koper.

2 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Ondergetekende notaris verklaart dat bij gebrek aan medewerking van de eigenaar, de keuring van de elektriciteit tot op heden nog niet is gebeurd. De uiteindelijke koper zal door ondergetekende notaris ingelicht worden van de sanctie die kunnen worden opgelegd wegens miskennen van deze verplichting. De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installatie in de staat waarin ze zich bevindt.

De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installatie zouden moeten worden uitgevoerd om deze installatie conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten.

Na de uitvoering van deze aanpassingswerken zal er een herkeuring van de elektrische installatie dienen te gebeuren overeenkomstig het AREI.

De uiteindelijke koper zal door ondergetekende minuuthoudende notaris ingelicht worden :

- dat hij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dient te nemen, alsook de kosten van de herkeuring;
- dat hij de verplichting heeft zijn identiteitsgegevens en de datum van de authentieke akte van huidige aankoop mee te delen aan het organisme dat het controleonderzoek heeft uitgevoerd;
- over de sancties die het Algemeen Reglement oplegt bij de ingebruikname of de instandhouding van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de normen van het bovenvermeld Reglement.

Bij de eerste bezichtigingsdag zal ondergetekende notaris mee aanwezig zijn met de openbare macht en slotenmaker, om de bezichtiging mogelijk te maken. Op dat moment zal ondergetekende notaris de elektriciteitskeuring laten uitvoeren.

3 ZONNEPANELEN

Bij een bezichtiging blijkt dat voormeld onroerend goed niet is uitgerust met zonnepanelen.

4 LAADPALEN

Bij een bezichtiging blijkt dat voormeld onroerend goed niet is uitgerust met zonnepanelen met een laadinrichting voor een elektrisch voertuig.

5 ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (AFGEKORT "EPC")

Ondergetekende notaris verklaart dat bij gebrek aan medewerking van de eigenaar, er ook nog géén energieprestatiecertificaat werd opgemaakt. Het betreft het aan de koper over te dragen certificaat bij verkoop overeenkomstig artikel 4 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.

Partijen verklaren te weten dat de instrumenterende notaris gehouden is om aan het Vlaams Energie Agentschap (afgekort VEA) onverwijld melding te doen van de afwezigheid van het EPC indien bij de definitieve toewijzing dit EPC nog niet aanwezig zal zijn.

De koper zal erop gewezen worden dat het EPC een louter informatief document is. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de

eventueel in het energieprestatiecertificaat terzake gesuggereerde maatregelen.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de eigenaar ingevolge de informatie verstrekt in het nog te ontvangen EPC.

Voor meer informatie, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, wordt verwezen naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

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

Bij de eerste bezichtigingsdag zal ondergetekende notaris mee aanwezig zijn met openbare macht en slotenmaker, om de bezichtiging mogelijk te maken. Op dat moment zal ondergetekende notaris alles in het werk stellen om alsnog een certificaat door een energiedeskundige te laten opmaken.

6 RENOVATIEVERPLICHTING

Het goed is een residentieel gebouw.

De geïnteresseerde koper wordt erop gewezen dat :

- het goed binnen zes jaar vanaf de definitieve toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen;
- er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder wordt de geïnteresseerde koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

7 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.

Ondergetekende notaris verklaart dat bij gebrek aan medewerking van de eigenaar, er ook nog géén asbestinventarisatstest werd opgemaakt.

Bij de eerste bezichtigingsdag zal ondergetekende notaris mee aanwezig zijn met openbare macht en slotenmaker, om de bezichtiging mogelijk te maken. Op dat moment zal ondergetekende notaris alles in het werk stellen om alsnog een certificaat door een energiedeskundige te laten opmaken.

8 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.klimcicc.be.

NEGENDE BLAD

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN, AFWIJKINGEN EN AANVULLINGEN

1 ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden.

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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden 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 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 verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bidder 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 eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder 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.

TIENDE BLAD

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 instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om :

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

ELFDE BLAD

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn.

De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de 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 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. 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.

De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt :

TWAALFDE BLAD

- 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 vijfnegentig 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 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfvijftig procent (13,55%), 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 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 zeshonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdvijftigduizend 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 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 vermeerdere 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 vermeerdere 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.

DERTIENDE BLAD

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. 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 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 massa.

VEERTIENDE BLAD

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° 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.

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 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: Nalatigheidsintresten

De nalatigheidsintrest 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

VIJFTIENDE EN LAATSTE BLAD

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.

E. SLOTVERKLARINGEN

Opmerking inzake verklaringen door beslagene

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze

verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

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

Aanmaning

De ingeschreven schuldeisers diegene die een bevel of een bewarend beslag hebben doen overschrijven, de beslagenen, zullen ten minste één maand voor het eerste bod aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden en om aanwezig te zijn op de toewijzing.

Binnen de acht dagen na voormelde betekening zal melding gemaakt worden op de kant van de overschrijving van het beslag op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, met de gevolgen bepaald door artikel 1584 van het Gerechtelijk Wetboek. Ingeval van geschil over de verkoopsvoorwaarden zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij bij ondergetekende Notaris worden aangebracht binnen de acht dagen na voormelde aanmaning.

Burgerlijke Stand - Waarmaking

Overeenkomstig de Organieke Wet Notariaat bevestigt de notaris de namen, voornamen, geboorteplaats en -datum alsook de woonplaats van de ondertekenaars van de akte op zicht van hun identiteitskaart.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de notaris de naam, voornamen, geboorteplaats en - datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenkomstig de gegevens opgenomen in de identiteitskaart.

Om te voldoen aan de Hypotheekwet vermeldt de notaris - op basis van publicaties in het Belgisch Staatsblad - de naam, rechtsvorm, datum van oprichtingsakte, zetel en ondernemingsnummer van de partijen-rechtspersonen Partijen verklaren dat hun identiteitsgegevens correct zijn vermeld.

Collectieve schuldenregeling

Comparanten verklaren dat geen enkel verzoek tot collectieve schuldenregeling werd ingeleid overeenkomstig de Wet van 5 juli 1998. Op vraag van de notaris verklaren de verzoeker dat zij a) geen kennis heeft van enige gerechtelijke procedure waardoor het goed bestemd zou kunnen zijn en b) dat haar geen enkel beslag, zelfs geen bewarend beslag, werd betekend.

Notariële Aktebank (NABAN)

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.

De elektronische vorm van deze akte kan aldus, na registratie, geconsulteerd worden op de site www.naban.be, met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app [itsme](#)®.

Recht op geschriften

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

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

Opgesteld op mijn kantoor te Wommelgem, Ternesselei 231, 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 verzoeker, hier aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Afgeleverd zonder registratiereelas overeenkomstig de geldende tolerantie artikel 172 W.Reg. en in voorkomend geval art. 3.12.3.0.5.§ 1 VCF. Deze akte werd ter registratie aangeboden op 29/04/2026 en het betreffende registratiereelas werd op heden nog niet ontvangen.

