

Informations post acte	
Dossier n°1560841	Répertoire : 2024/
Type acte	Cahier des charges
Enregistrement acte : VLABEL	Calcul : droit fixe
Droits d'enregistrement	50,00 €
Annexe : non	00,00 €
Droits d'écriture	50,00 €

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP
OP BIDDIT.BE**

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op achttien november

Voor Ons, Meester Charles HUYLEBROUCK, Notaris, lid van de besloten vennootschap « Charles Huylebrouck, Notarisvennootschap » met zetel te 1000 Brussel, Regentlaan, 24 ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel onder nummer 0688.925.375, met tussenkomst van Meester Anne-Sophie DEMOULIN, te Les Bons Villers, **over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.**

OP VERZOEK VAN EN IN AANWEZIGHEID VAN:



**CHARLES
HUYLEBROUCK
NOTAIRE**

SCPRL-RPM
TVA-BTW BE
0688.925.375

BD DU REGENT,
24/8
1000 BRUXELLES

Hier vertegenwoordigd krachtens authentieke volmacht verleden voor notaris [REDACTED], waarvan een uitgifte hier aangehecht zal blijven, door [REDACTED], medewerker van notaris Charles HUYLEBROUCK, woonstkeuze doende ten kantore van gezegde notaris Charles HUYLEBROUCK.

Hierna onveranderlijk aangeduid met de woorden "**DE VERKOPER**".

DEZE VERKOOPSVOORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Charles HUYLEBROUCK, Notaris

Regentlaan, 24/8

1000 Brussel

Tel : + 32 2 513.83.45

Direct nummer: + 32 2 552 05 66

E-mail : fb@huylebrouck.com

BESCHRIJVING VAN HET GOED: **GEMEENTE OPWIJK - eerste afdeling :**

In een appartementsgebouw, deel uitmakend van een Gebouwencomplex genaamd « Residentie Ter Cleye » en « Residentie Neyrvelde », gelegen te Opwijk, op de hoek van de **RINGLAAN 89 – 101**, en de **BEEKVELDSTRAAT**, kadastraal gekend of het geweest onder Opwijk, eerste afdeling, sectie B nummer 2711A (voorheen nummers 275/C, 271, 224/E, 269/D-deel en 270/C-deel), met een oppervlakte volgens kadaster van éénenveertig aren zeven centiaren (41a07ca), en het recente uittreksel uit het kadaster, sectie B nummer 0271AP0000 met dezelfde oppervlakte.

In TER CLEYE III (gelegen rechts van TER CLEYE II):

1) Het APPARTEMENT met nummer « TC-O-F », gelegen aan de rechterzijde op de gelijkvloerse verdieping, met kadastraal identificatienummer: 0271AP0094, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal met ingebouwde vestiaire, water-closet, leefruimte met openkeuken en aanpalend terras met trap naar tuin, berging, nachthal, badkamer, twee slaapkamers en het exclusief privaatief gebruik van tuinzone « T6 »;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twintig duizendsten (20/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen voor het appartement: negenhonderd zestien euro (916,00 €).

Gekend ten kadaster: A.GV/TCOF/T6.

2) De GARAGE nummer « G13 », gelegen in de ondergrondse garageruimte, met kadastraal identificatienummer: 0271AP0138, omvattende:

a) in exclusieve eigendom

de garage zelf;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie duizendsten (3/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen voor de garage: eenenzeventig euro (71,00 €)

Gekend ten kadaster: G.OG/G13.

3) De AUTOSTAANPLAATS nummer « S47 », gelegen in de ondergrondse garageruimte, met kadastraal identificatienummer: 0271AP0157, omvattende:

a) In exclusieve eigendom:

de autostaanplaats zelf;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één duizendste (1/1.000ste) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen voor de autostaanplaats: tweeënvijftig euro (52,00 €)

Gekend ten kadaster: S.OG/S47.

Zoals deze goederen zijn beschreven in de basisakte met mede-eigendomsreglement opgesteld door Notaris Hilde FERMON te Opwijk, op negentien juni tweeduizend zes,

ingeschreven in het zevende hypotheekkantoor van Brussel, op twaalf juli daarna, onder de formaliteitsnummer 78-T-02/07/2006-06999.

OORSPRONG VAN EIGENDOM :

Oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden was

[REDACTED]



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

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

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

BESCHRIJVING :

De beschrijving van het goed is te goeder trouw opgesteld, op basis van de eigendomstitel.

ROERENDE GOEDEREN BEGREPEN IN DE VERKOOP :

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen inbegrepen.

NUTSVOORZIENINGEN :

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

WATER – GAS – ELEKTRICITEIT :

De meters, leidingen en alle andere objecten die toebehoren aan de distributiemaatschappijen of aan derden maken geen deel uit van deze verkoop en zijn voorbehouden aan de rechtmatige eigenaar.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **driehonderd dertigduizend euro. (€ 330.000,00).**

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 3 februari 2025 om 14u.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 10 februari 2025 om 14u, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 13 februari 2025 om 14u.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van 12u30 tot 14u30, en dit vanaf woensdag 15 januari 2025 tot en met woensdag 29 januari 2025, en elke zaterdag van 9u00 tot 11u00, en dit vanaf zaterdag 18 januari 2025 tot en met zaterdag 1 februari 2025.

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

Publiciteit

De publiciteit inzake de verkoop van het goed zal gebeuren mits aanplakking op het goed zelf, en via publicatie onder meer op www.immoweb.be en www.biddit.be.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De notaris Charles HUYLEBROUCK, voornoemd, verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

Wat betreft de Vlaamse Wooncode bevestigt de verkoper dat:

- * het verkochte goed niet is onderworpen aan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uitgevoerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente of het OCMW, ten gevolge van een geweigerde conformiteitsattest, een verklaring van onaangepastheid of onbewoonbaarheid, of in het kader van het sociaal beheersrecht;;
- * er geen conformiteitsattest werd geweigerd; het goed niet onderworpen is aan een « sociaal beheersrecht » zoals bedoeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode ;
- * het goed niet is opgenomen in het register van verwaarloosde panden of in de inventaris van leegstaande, onaangepaste, onbewoonbare of verwaarloosde woningen;;
- * het goed zich bevindt niet in een « woonvernieuwingszone » (woonvernieuwingszone);, doch wel binnen een « woningbouwgebied » (woningbouwgebied) ;

Als gevolg daarvan is het voorkooprecht zoals bepaald in artikel 5.76 van de Vlaamse Wooncode alsnog niet van toepassing, gezien het goed, voorwerp dezer deel uitmaakt van een mede-eigendom.

Staat van het goed – Gebreken



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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdiensbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden, met uitzondering van diegene vermeld in de basisakte, waarvan hiervoor sprake is.

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Deze verkoop wordt voorts verleend en aanvaard onder de lasten, clausules en voorwaarden die voortvloeien uit de basisakte met reglement van mede-eigendom, die het gebouw beheersen waarvan de thans verkochte privatieve en onverdeelde delen afhangen.

De koper, die door het enkele feit van de verkoop gesubrogeerd wordt in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit zowel genoemde akte als de beslissingen van de algemene vergaderingen van mede-eigenaars, erkent dat de ondergetekende notaris hem een exemplaar van deze basisakte met reglement van mede-eigendom, van de wijzigingsakte, en van de laatste notulen van de algemene vergaderingen van mede-

eigenaars ter beschikking heeft gesteld. De koper verbindt zich, voor zichzelf, zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden, om zich hieraan te conformeren, waarbij deze aktes en hun gevolgen als integrerend deel van deze akte worden beschouwd.

Bij elke eigendomsoverdracht of overgang van het genot met betrekking tot het geheel of een deel van het thans verkochte goed, moeten alle overdrachts- of verklaringsakten de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe koper volledig kennis heeft genomen van de basisakte en de wijzigingsakte, en dat hij gesubrogeerd zal worden in alle rechten en verplichtingen die daaruit voortvloeien.

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor Notaris Hilde FERMON te Opwijk op negentien juni tweeduizend zes, ingeschreven in het zevende hypotheekkantoor te Brussel, op twaalf juli daarna, onder de referte 78-T-02/07/2006-06999.

De ondergetekende notaris Charles HUYLEBROUCK heeft, voorafgaand aan de verkoop waarvan hier sprake, een exemplaar van deze documenten ter beschikking gesteld aan de koper, die dit erkent.

GEWONE LASTEN:

De koper zal de gewone lasten dragen vanaf de dag van zijn intrede in het genot, naar rato van de lopende periode, op basis van een door de syndicus op te stellen afrekening.

GEWONE EN BUITENGEWONE LASTEN:

Overeenkomstig artikel 3.94 §1 van het Burgerlijk Wetboek heeft de ondergetekende notaris de syndicus van het gebouw verzocht hem de volgende documenten te bezorgen:

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en het reservefonds;
- 2° het bedrag van eventuele achterstallige betalingen door de overdrager;
- 3° de stand van de fondsenoproepen, bestemd voor het reservefonds en goedgekeurd door de algemene vergadering vóór de zekere datum van de eigendomsoverdracht;
- 4° indien van toepassing, een overzicht van lopende gerechtelijke procedures met betrekking tot de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de afgelopen drie jaar, evenals de periodieke afrekeningen van de lasten van de afgelopen twee jaar;
- 6° een kopie van de laatste balans goedgekeurd door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus heeft aan dit verzoek voldaan bij e-mail van 16 mei 2024.

Overeenkomstig artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek zal de koper de volgende lasten dragen:

- 1° de kosten van behoud, onderhoud, reparatie en vernieuwing, goedgekeurd door de algemene vergadering of de syndicus vóór de datum van de definitieve toewijzing, maar waarvan de betaling na die datum wordt gevraagd;
- 2° de fondsenoproepen goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars vóór de datum van de definitieve toewijzing en de kosten van dringende werken waarvan de betaling na die datum door de syndicus wordt gevraagd;
- 3° de kosten verbonden aan de verwerving van gemeenschappelijke delen, goedgekeurd door de algemene vergadering vóór de datum van de definitieve toewijzing, maar waarvan de betaling na die datum door de syndicus wordt gevraagd;
- 4° de zekere schulden verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars als gevolg van geschillen die vóór de datum van de definitieve toewijzing zijn ontstaan, maar waarvan de betaling na die datum door de syndicus wordt gevraagd.

De bedragen genoemd in sub 1° tot 4° zullen door de koper worden gedragen.

Overeenkomstig artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de ondergetekende notaris de syndicus van het gebouw verzocht hem de in deze bepaling genoemde documenten te bezorgen.



De syndicus heeft geantwoord op 16 mei 2024. Een kopie van het antwoord van de syndicus is ter beschikking gesteld van de koper en gepubliceerd op de website www.biddit.be.

EIGENDOM VAN HET RESERVEFONDS:

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de eigenaar in het reservefonds van het gebouw toebehoort aan de vereniging van mede-eigenaars.

Dit aandeel zal niet tussen de partijen worden verrekend.

VORDERINGEN VAN DE MEDE-EIGENDOM:

De vorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na deze dag, als gevolg van een procedure die vóór deze datum is gestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden is een vergoeding te betalen aan de eigenaar.

INLICHTINGEN:

De ondergetekende notaris verklaart, op basis van de brief ontvangen van de syndicus op 16 mei 2024, dat:

- er geen lopende geschillen zijn tegen de vereniging van mede-eigenaars ;
- de vereniging van mede-eigenaars geen leningen heeft afgesloten voor het financieren van werken die tot op heden aan de gemeenschappelijke delen zijn uitgevoerd;
- de volgende persoon of vennootschap de functie van syndicus van het gebouw uitoefent:

RENTIBO bv,
Hamveer 1, 9290 Hamme



STOOKOLIETANK:

De syndicus heeft verklaard dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, geen gemeenschappelijke stookolietank bevindt.

VOORRECHT VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS:

De eigenaar verklaart volledig op de hoogte te zijn van zijn verplichting om de koper te vrijwaren tegen alle risico's van uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27, 7° van de Hypotheekwet in te roepen ter verzekering van de betaling van de lasten van het lopende en het voorgaande boekjaar.

De eigenaar verklaart voorts volledig op de hoogte te zijn dat de ondergetekende notaris verplicht is te waken over de hypotheekvrijheid van het verkochte goed.

Dit betekent dat, ondanks artikel 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek, de ondergetekende notaris het bedrag van de door de syndicus meegedeelde achterstallige lasten van de vertrekkende mede-eigenaar zal betalen, voor zover de uiteindelijke verkoopprijs dit toelaat.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

A) STEDENBOUW:

- ALGEMEENHEDEN:

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid en het nut om, persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, edm) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Geen van de werken, handelingen en wijzigingen bedoeld in artikel 4.2.1 van het Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna de "Codex" mogen worden verricht op het goed

voorwerp dezer, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet gedaan is.

De notaris wijst de partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een verplichte melding.

- INLICHTINGEN:

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Codex, wordt het volgende vermeld, zoals blijkt uit: 1° het stedenbouwkundig uittreksel ontvangen op 25 april 2024 en 2° de verklaringen van de verkoper:

* er is geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verleend voor het goed, met uitzondering van:

- Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: bouwen van appartementen

Referentie: 23060_2005_519

Gemeentelijk dossiernummer: 2005-0061

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 03/06/2005

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Voorwaarden: - Verplichte plaatsing van een regenwaterput : bij nieuwbouw +

vernieuwbouw met inhoud : minimum 5000 liter + ½ dakoppervlakte van het gebouw -

Verplicht hergebruik van het regenwater via een pompinstallatie (hydrofoorpomp of gelijkwaardig) + minimale a

Verval:

Status: Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

- Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: bouwen van appartementen

Referentie: 23060_2005_662

Gemeentelijk dossiernummer: 2005-0158

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 21/10/2005

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Voorwaarden: - Verplichte plaatsing van een regenwaterput : bij nieuwbouw +

vernieuwbouw met inhoud : minimum 5000 liter + ½ dakoppervlakte van het gebouw -

Verplicht hergebruik van het regenwater via een pompinstallatie (hydrofoorpomp of gelijkwaardig) + minimale a

Verval:

Status: Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

- Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: rooien van 48 populieren

Referentie: 23060_2005_755

Gemeentelijk dossiernummer: 2005-0240

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 21/02/2006

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Voorwaarden: - De werken moeten uitgevoerd worden volgens de goedgekeurde

plannen.- Het advies van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - Afdeling Natuur

Vlaams-Brabant dd. 26-01-2006 moet nageleefd worden.- De voorschriften van het BPA

4 "Gasthuis" (MB 15-05-200)

Verval:



Status: Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

- Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: plaatsen van een ondergrondse hoogspanningscabine en regenwaterreservoir

Referentie: 23060_2006_1303

Gemeentelijk dossiernummer: 2006-0193

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 09/01/2007

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Voorwaarden: - NIEUWBOUW EN VERBOUWINGEN : verplichte afkoppelingregenwater/afvalwater, verplichte aanleg gescheiden huisriolering + toezichtput.- De werken dienen uitgevoerd te worden volgens de goedgekeurde plannen.

- Verplichte plaatsing van een regenwatertank bij

Verval:

Status: Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

* de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, is als volgt: recreatiegebieden + woongebieden ;

* het is niet onderworpen aan een maatregel zoals bedoeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch aan een lopende procedure voor de oplegging van een dergelijke maatregel;

* het onroerend goed is niet onderworpen aan een voorkoopprecht zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten ;

* het onroerend goed is niet onderworpen aan een verkavelingsvergunning/milieuvergunning voor het verkavelen van gronden, met uitzondering van:

- Verkavelingsvergunning:

Beschrijving: Nieuwe verkaveling

Referentie: 23060_2004_212

Gemeentelijk dossiernummer: V0579

Aard aanvraag: Nieuw

Beslissing eerste aanleg: Vergunning

Datum beslissing: 26/10/2004

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Opgeheven bpa rup

Voorwaarden: - de aanleg van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar. De percelen begrepen in de verkaveling mogen niet worden verkocht of voor meer dan negen jaar verhuurd worden vooraleer niet al de nutsvoorzieningen effectief zijn aangelegd of uitgev

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

In toepassing van artikel 5.2.3 VCRO, heeft de notaris de partijen geïnformeerd over de voormelde basisakte, verleden door notaris Hilde FERMON, te Opwijk, op 19 juni 2006. De kandidaat-koper erkent dat er een kopie van gezegde basisakte bij de instrumenterende notaris ter inzage is, en dat hij er een kopij van heeft ontvangen;

* het goed is niet onderworpen aan een besluit inzake voorkeur noch aan een besluit inzake project met betrekking tot een complex project;

* het goed is niet aangewezen als een open ruimte gevoelig voor overstromingen op basis van artikel 5.6.8, § 1 van de Codex (onder voorbehoud van de inwerkingtreding van deze bepaling).

Bovendien heeft de gemeente Opwijk de volgende aanvullende informatie verstrekt:

« **Overheidsplannen**

Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk plannenregister. Wanneer een inlichting geen impact heeft op het vastgoed tonen we bij de inlichting 'Niet van toepassing'. Andere inlichtingen kunnen in sommige gevallen verouderd zijn. Zo kan bv. een gewestplan 'van toepassing' zijn maar vervangen de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) deze van het gewestplan.

Informatie over gewestelijke rooilijnplannen is nog niet digitaal te verkrijgen. Voor een perceel gelegen langs een gewest- of autosnelweg kan advies gevraagd worden via het webportaal van Agentschap Wegen & Verkeer.

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00025_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse

Bestemmingen: recreatiegebieden

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 07/03/1977

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/c3cb4ade-7e0c-4835-919e-fe013c1971fb>

• https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00025_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=13

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00025_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse

Bestemmingen: woongebieden

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 07/03/1977

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/c3cb4ade-7e0c-4835-919e-fe013c1971fb>

• https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00025_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=1

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Algemeen plan van aanleg

Niet van toepassing

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Bijzonder plan van aanleg

Niet van toepassing

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Niet van toepassing

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Niet van toepassing



Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_23060_214_00015_00001

Beschrijving: RUP Gasthuis

Bestemmingen: Zone voor wonen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 21/06/2012

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b5e43a3b-a7f0-4479-bf24-c483b495face>

• https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_23060_214_00015_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=30

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven

Referentie: SVO_02000_233_00002_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 08/07/2005

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/962f3d60-2042-4335-a136-98a9d6da5e3b>

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband

Referentie: SVO_02000_233_00005_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 09/06/2017

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/d84cebac-a259-458b-9562-a212e87a3359>

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater

Referentie: SVO_02000_233_00006_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 10/02/2023

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/f91466b7-3ba6-45d4-a101-ccca7b1ebc58>

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen

Referentie: SVO_02000_233_00007_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 12/05/2023

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: • https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/8629599a_e3e6-48eb-82de-9ded6a3fd847

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Referentie: SVO_02000_233_00003_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 05/06/2009

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b01e664a-c9f9-4c29-8bf2-d5b433fd9f01> Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Gewestelijke verordening

Beschrijving: Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer

Referentie: BVO_02000_231_00001_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 29/04/1997

Verordening type: Bouw verordening

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/681cad40-f9bc-48ae-906c-831b18f8e366>

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Provinciale verordening

Beschrijving: Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen

Referentie: SVO_20001_233_00002_00000

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 19/12/2012

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: • [https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9b573bd1-972c-4](https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9b573bd1-972c-4dcf-b812-736d67dbb151)

[dcf-b812-736d67dbb151](https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9b573bd1-972c-4dcf-b812-736d67dbb151)

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Provinciale verordening

Beschrijving: Provinciale verordening hemelwater

Referentie: SVO_20001_233_22001_00001

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 26/09/2023

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9d001716-fad7-47d5-9216-5febad4308c8>

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)

Gemeentelijke verordening

Niet van toepassing

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 25/04/2024)



Gemeentelijk Rooilijnplan

Dit betekent niet dat het perceel niet getroffen is door de rooilijn, maar dat er geen gemeentelijk rooilijnplan gekend is in het plannenregister dat impact heeft op de omgeving van het perceel.

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Gemeentelijk Onteigeningsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Ruil- of herverkavelingsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Complex project

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

Weg klasse: Weg met gescheiden rijbanen die geen autosnelweg is

Weg categorie: Lokale weg type 2

Straat naam: Ringlaan

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

Bron: Vlaamse Overheid - Digitaal Vlaanderen (bevraagd 25/04/2024)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Straat naam: Beekveldstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

Bron: Vlaamse Overheid - Digitaal Vlaanderen (bevraagd 25/04/2024)

Vergunningen

Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk vergunningenregister, inclusief lopende vergunningen. Vergunningsaanvragen stopgezet door de aanvrager worden niet getoond.

(...)

Stedenbouwkundige melding

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Verkavelingsvergunning

(...)

Vergund Geachte Gebouwen

Niet van toepassing
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Milieuvergunning

Niet van toepassing
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Omgevingsvergunning

Niet van toepassing
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Stedenbouwkundige Overtreding

Niet van toepassing
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Stedenbouwkundig attest

Niet van toepassing
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied
Bron: VMM / DOV (bevraagd 25/04/2024)

Risicogrond

Niet van toepassing
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Natuur

Mogelijks verleende het Agentschap voor Natuur en Bos kapmachtigingen voor dit perceel. Deze informatie is nog niet digitaal te verkrijgen. Een aparte opzoeking in de databank van het Agentschap voor Natuur en Bos is hiervoor noodzakelijk. Voor meer informatie, neem contact op met natuurenbos@vlaanderen.be.

Vogelrichtlijngebied

Niet van toepassing
Bekijk op kaart
Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 25/04/2024)

Habitatrichtlijngebied

Niet van toepassing
Bekijk op kaart
Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 25/04/2024)

VEN- en IVON-gebied

Niet van toepassing
Bekijk op kaart
Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 25/04/2024)

Beschermd duingebied

Niet van toepassing
Bekijk op kaart
Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 25/04/2024)

Beschermd waterwinningsgebied

Niet van toepassing
Bekijk op kaart
Bron: VMM / DOV (bevraagd 25/04/2024)

Overstromingsgevoeligheid

Beheerders: Opwijk
Perceel score:
Globale score: D



Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A

Gebouw score:

Globale score: D

Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A

Gebouwen:

Id: 7580404

Score:

Globale score: A

Pluviaal: A

Fluviaal: A

Kust: A

Id: 7484778

Score:

Globale score: A

Pluviaal: A

Fluviaal: A

Kust: A

Overstromingsgebied en oeverzone

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 25/04/2024)

Risicozone voor overstromingen

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 25/04/2024)

Signaalgebied

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 25/04/2024)

Natuurbeheerplan

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 25/04/2024)

Gemeentelijke kapmachtiging

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Natuurinrichtingsproject

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: Vlaamse Landmaatschappij (bevraagd 25/04/2024)

Grondverschuivingsgevoeligheid

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: DOV (bevraagd 25/04/2024)

Grond- en pandenbeleid

Informatie over 'Leegstaande bedrijfsruimten groter dan 500m is nog niet digitaal te verkrijgen. Voor meer informatie, neem contact op met omgeving@vlaanderen.be.

We geven volgende inlichtingen mee voor alle gebouweenheden gelegen op het aangevraagde perceel: 'Herstelvordering', 'Conformiteitsattest' en 'Onbewoond & ongeschikt'. Het is aan de aanvrager om zelf de nodige interpretatie te doen.

Onbewoonbare- en ongeschikte woning

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 25/04/2024)

Herstelvordering

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 25/04/2024)

Conformiteitsattest

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 25/04/2024)

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/04/2024)

Brownfield

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: Agentschap Innoveren en Ondernemen (bevraagd 25/04/2024)

Bedrijventerrein

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: Agentschap Innoveren en Ondernemen (bevraagd 25/04/2024)

Onroerend Erfgoed

Onroerend Erfgoed

Niet van toepassing

Bekijk op kaart

Bron: Onroerend Erfgoed (bevraagd 25/04/2024)

Toelichting bij 'Vastgoedinlichtingen voor overdracht'

Dit product bevat bij de Vlaamse overheid beschikbare vastgoedinformatie afkomstig uit bronnen van informatieverstrekkers.

'Vastgoedinlichtingen voor overdracht' bevat mogelijks niet alle benodigde informatie om aan de informatieverplichtingen van een aanvrager (of zijn opdrachtgever) in het kader van een vastgoedtransactie te voldoen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager (bv. koper, notaris of vastgoedmakelaar) om de informatie te controleren en waar nodig verdere opzoeken en opvragingen te doen.

De vastgoedinformatie (inlichtingen) wordt (worden) ter beschikking gesteld door verschillende informatieverstrekkers: hetzij de lokale besturen zelf (decentraal), hetzij bepaalde agentschappen of departementen van de Vlaamse Overheid (centraal).

Elke informatieverstrekker is verantwoordelijk voor zijn datakwaliteit. In het algemeen overzicht van de inlichtingen op de gebruikersomgeving kan de informatieverstrekker van de specifieke inlichting geconsulteerd worden. De inlichtingen waar centrale bronnen de informatieverstrekkers zijn, worden automatisch verrijkt door het Vastgoedinformatieplatform. Het Vastgoedinformatieplatform doet een automatische bevraging van de centrale bronnen (informatieverstrekkers) met een negatieve



perceelbuffer tot 0,2 meter om te vermijden dat er door aanpassingen aan de percelenkaart van het Grootchalig Referentiebestand kaartlagen aangesproken worden die tot andere percelen behoren. In uitzonderlijke gevallen is het toch mogelijk dat door geometrische onnauwkeurigheden onvolledige of incorrecte informatie wordt meegegeven. Het is aan de aanvrager om zelf in te schatten wat de impact is op het bevroegde perceel en het gebruik van de vastgoedinformatie(inlichtingen).

Alle vastgoedinformatie (inlichtingen) wordt (worden), tenzij anders aangegeven in de velden van de inlichting, op dit moment aangeboden op perceelniveau (bv. bij inlichtingen onbewoond & ongeschikt, conformiteitsattest en herstelvordering wordt er nog geen rekening gehouden met de door de aanvrager geselecteerde gebouweenheid). U dient zelf na te gaan wat de impact hiervan is voor het bevroegde perceel en het gebruik van de vastgoedinformatie(inlichtingen).

'Vastgoedinlichtingen voor overdracht' bevat verplichte (standaard opgenomen) en optionele (niet standaard door elk lokaal bestuur opgenomen bv. gemeentelijke heffingen, erfdiensbaarheden, ...) vastgoedinformatie. Per inlichting zijn er verplichte (standaard opgenomen) en optionele (niet standaard door elk bestuur opgenomen) velden. De aanvrager dient contact op te nemen met de informatieverstrekker voor eventuele benodigde ontbrekende informatie.

Voor bepaalde inlichtingen maken we het mogelijk om via de toegevoegde link naar de Geopunt-kaart een visuele interpretatie te doen.

Deze kaart is dynamisch waardoor het mogelijk is dat de visualisatie verschilt van het oorspronkelijk opgehaalde informatie zoals weergegeven in de PDF.

Wenst u meer duiding over wat elke rubriek en elke inlichting precies inhoudt? Bekijk dit overzicht en klik door op de naam ervan voor meer informatie: <https://bit.ly/3Vy0NsR>

Heeft u inhoudelijke vragen over de aangeleverde vastgoedinformatie (inlichtingen)? Neem contact op met de informatieverstrekker van de betreffende inlichting (te vinden in het overzicht uit het vorige punt en hier: <https://bit.ly/3T9TxSD>)

Heeft u het vermoeden dat bepaalde informatie niet correct is? Vraag een nazicht op via het bevoegde lokale bestuur.

Deze en meer gebruikersvoorwaarden zijn na te lezen op de Vastgoedinformatieplatform Gebruikersomgeving: <https://bit.ly/3D2J0CY>

Indien u verdere vragen heeft over deze gebruiksvoorwaarden, kan u contact op nemen met ons via: vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be ».

De koper zal een kopie ontvangen, dit document is raadpleegbaar op het kantoor van notaris Charles HUYLEBROUCK, en wordt derhalve geacht er volledig kennis van te hebben.

- BESTAANDE SITUATIE:

De ondergetekende notaris kan aan de koper niet de conformiteit garanderen van de handelingen en werken die de eigenaar aan het goed zou hebben uitgevoerd met de stedenbouwkundige voorschriften. De ondergetekende notaris verklaart voorts, op basis van de hem beschikbare informatie, en op basis van de verklaringen van de eigenaar, dat voor zover hij weet, het goed door toedoen van een derde niet is aangetast door enige onregelmatige handeling of werk.

Voor zover de notaris weet, heeft de verkoper geen enkele handeling of werkzaamheden op het goed uitgevoerd. Hij verklaart voorts dat, voor zover hem bekend, het goed door toedoen van een derde niet is aangetast door enige onregelmatige handeling of werk. Het goed wordt momenteel gebruikt voor BEWONING + GARAGE + AUTOSTAANPLAATS. Voor zover de notaris weet, is deze bestemming regelmatig en wordt er geen enkele verbintenis aangegaan met betrekking tot de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven, waarbij deze laatste deze kwestie persoonlijk

afhandelt zonder verhaal op de verkoper. Voor zover de notaris weet, heeft het hierboven genoemde goed geen onderwerp uitgemaakt van enige andere stedenbouwkundige vergunning of certificaat die de mogelijkheid zou voorspellen om geen van de handelingen en werken bedoeld in de toepasselijke regionale wetgeving uit te voeren of te handhaven, en wordt er geen enkele verbintenis aangegaan met betrekking tot de mogelijkheid om enige van de in genoemde wetgeving bedoelde handelingen en werken op het goed uit te voeren of te handhaven.

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN – « WATERPARAGRAAF »

1. Op basis van het onderzoek uitgevoerd via www.waterinfo.be/informatieplicht op 25 april 2024 verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **zich niet in een van de overstromingsrisicogebieden** bevindt zoals bepaald door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 betreffende de afbakening van risicogebieden.

2. Op basis van hetzelfde onderzoek verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **zich niet bevindt in een effectief overstromingsgevoelig gebied;**
- **zich niet bevindt in een afgebakend overstromingsgebied;**
- **zich niet bevindt in een afgebakende oeverzone;**
- **zich niet bevindt in een signaalgebied.**

De grond heeft een P(erceel)score: D: gemiddeld overstromingsrisico in het huidige klimaat.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben een B(ouwwerk)score: D: gemiddeld overstromingsrisico in het huidige klimaat.

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde onroerend goed, voor zover hem bekend, nooit is overstroomd.

BOSDECREET – DUINDECREET

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voor zover hem bekend, niet is onderworpen aan het Bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig en zich niet bevindt in een gebied dat onderworpen is aan de regelgeving betreffende de duinen of in een belangrijk landbouwgebied voor de duinen."

« ONROEREND ERFGOED »

De notaris heeft de koper gewezen op het Vlaams decreet inzake onroerend erfgoed (Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013), gewijzigd bij het Decreet houdende wijziging van het decreet inzake onroerend erfgoed van 12 juli 2013 en diverse decreten met betrekking tot de uitvoering van het plan inzake de kerntaken van het Agentschap Onroerend Erfgoed en betreffende aanpassingen, het besluit tot uitvoering van het decreet inzake onroerend erfgoed en de diverse ministeriële besluiten hieromtrent. De verkoper verklaart, meer bepaald met het oog op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het decreet inzake onroerend erfgoed, desgevallend na raadpleging van de website www.onroenderfgoed.be, geen kennis te hebben van een opname van het goed of een deel daarvan in een van de verschillende inventarissen (het landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van waardevolle houtige beplantingen, de inventaris van historische tuinen en parken), noch van enige beschermingsstatus die op dit goed van toepassing is.

TOEZICHT OP DE WONINGSKWALITEIT – RAADPLEGING VAN HET HERSTELAANVRAAGREGISTER

Overeenkomstig wat bepaald is in artikel 3.51 van de Vlaamse Wooncode, heeft de notaris het herstelaanvraagregister, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse



Wooncode, geraadpleegd. Het herstelaanvraagregister bevat geen informatie over het goed.

VERLATEN, ONBEWONEN OF ONVOLTOOID GEBOUW

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in:

- * het register van leegstaande gebouwen of woningen bedoeld in artikel 2.2.6 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid ;
- * de inventaris van verwaarloosde bedrijfsruimten bedoeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 betreffende maatregelen ter bestrijding van het verlaten en verwaarlozen van bedrijfsruimten ;
- * de lijst van leegstaande gebouwen of woningen (art. 28, § 1 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996);;
- * de lijst van onaangepaste en/of onbewoonbare woningen (art. 28, § 1 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

DECREET NATUURBESCHERMING:

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

- het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) ;
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen in groene zones en bosgebieden, bosuitbreidingsgebieden en gelijkaardige bestemmingen op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of bestemmingsplannen die van kracht zijn in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams Ecologisch Netwerk ;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen groene zones en bosgebieden, bosuitbreidingsgebieden en gelijkaardige bestemmingen op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of bestemmingsplannen die van kracht zijn in de ruimtelijke ordening gelegen in het integrale verwervings- en ondersteuningsnetwerk (IVON) ;
- een afbakening van een natuurontwikkelingsproject ;
- een gebied waarop een goedgekeurd geïntegreerd natuurbeheerplan van toepassing is.

ONTEIGENING – INNEMING - MONUMENTEN/SITES- KLASSERING – ROOILIJN:

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het goed niet onderworpen is aan onteigeningsmaatregelen of beschermingsmaatregelen krachtens de wetgeving inzake monumenten en landschappen, noch onderworpen is aan een rooilijn, noch bezwaard is met een ondergrondse of bovengrondse erfdiensbaarheid ten gunste van een overheid of een derde.

ONDERGRONDSE LEIDINGEN - FEDERAAL CONTACTPUNT INFORMATIE KABELS EN LEIDINGEN (CICC)

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op het belang om via de website van het “CICC” (www.klim-cicc.be) na te gaan of er ondergrondse kabels of leidingen aanwezig zijn in of nabij het thans verkochte goed, met name bij de uitvoering van werken aan het goed.

WOONCODE – TERUGKOOPRECHT

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van het feit dat het verkochte goed in de afgelopen twintig jaar een sociale koopwoning is geweest waarop een terugkooprecht van toepassing is.

OPDELING – VERKAVELING

Niet van toepassing.

VOORKOOPRECHTEN:

De notaris Charles HUYLEBROUCK, voornoemd, verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

Wat betreft de Vlaamse Wooncode bevestigt de verkoper dat:

* het verkochte goed niet is onderworpen aan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uitgevoerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente of het OCMW, ten gevolge van een geweigerde conformiteitsattest, een verklaring van onaangepastheid of onbewoonbaarheid, of in het kader van het sociaal beheersrecht;

* er geen conformiteitsattest werd geweigerd; het goed niet onderworpen is aan een « sociaal beheersrecht » zoals bedoeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode ;

* het goed niet is opgenomen in het register van verwaarloosde panden of in de inventaris van leegstaande, onaangepaste, onbewoonbare of verwaarloosde woningen;;

* het goed zich bevindt in een « woonvernieuwingzone » (woonvernieuwingzone) maar binnen een « woningbouwgebied » (woningbouwgebied) ;

Als gevolg daarvan is het voorkooprecht zoals bepaald in artikel 5.76 van de Vlaamse Wooncode van toepassing.

MILIEU – BODEMBEHEER VAN VERONTREINIGDE GRONDEN:

BODEMCERTIFICAAT

De notaris informeert de koper over de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM (Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest), gedateerd 30 april 2024, waarin het volgende wordt vermeld:

« 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.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest .

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer .

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

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

STOOKOLIETANK:

De notaris Charles HUYLEBROUCK, voornoemd, verklaart dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, geen gemeenschappelijke stookolietank bevindt.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT:

Een EPC attest werd opgesteld door de erkende energiedeskundige Mathieu DEVENYI op 28 juni 2024, met als certificaatnummer 20240628-0003296774-RES-1 (energielabel



B, 138 kWh / (m² jaar). Een kopij van dit attest werd door ondergetekende notaris ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

ASBESTINVENTARISATTEST

Op het perceel bevinden zich één of meer toegankelijke gebouwen die dateren van na 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende duurzaam beheer van materiaal- en afvalstromen. Bijgevolg is geen asbestinventarisatstest vereist.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart dat er aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld. Verkoper sub 1 verklaart het postinterventiedossier ter beschikking van de koper staat in de berging van het appartement.

CONTROLE VAN DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE:

De ondergetekende notaris herinnert partijen dat, in toepassing van het koninklijk besluit van 8 september 2019 invoegende Boek 1 betreffende elektrische installaties op laagspanning en heel lage spanning, het Boek 2 betreffende elektrische installaties op hoogspanning en het Boek 3 betreffende installaties voor transport en verdeling van elektrische energie, en zijn Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Sectie 8.4.2, **de persoon die een wooneenheid verkoopt** met een oude elektrische installatie waaraan sedert 1 oktober 1981 geen belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht, of met een oude elektrische installatie waaraan sedert 1 oktober 1981 belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht maar waarvan het gedeelte dat dateert van vóór 1 oktober 1981 nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een controleonderzoek, **heeft de verplichting :**

- **een controleonderzoek van de elektrische installatie te laten uitvoeren door een erkend controleorganisme tot vaststelling van de conformiteit van deze installatie met de wettelijke van kracht zijnde voorschriften ;**
- **de datum van het proces-verbaal van het controleonderzoek en het feit van de overhandiging van dit proces-verbaal in de authentieke akte te doen vermelden.**

Ondervraagd dienaangaande door ondergetekende instrumenterende notaris, verklaart de verkoper dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het koninklijk besluit van 8 september 2019, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Indien de installatie niet voldeed aan de voorschriften van het reglement, moet na een termijn van 18 maanden vanaf de definitieve toewijzing worden vastgesteld of de gebreken zijn verholpen. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de definitieve toewijzing mee te delen aan de erkende instelling die de keuring heeft uitgevoerd. De koper behoudt echter de vrijheid om later een andere erkende instelling aan te wijzen voor de daaropvolgende controles. De koper erkent te zijn geïnformeerd dat de kosten voor de nieuwe controle door de erkende instelling voor zijn rekening zijn.

Een controleverslag werd opgemaakt door BELAC vzw op datum van 27 juni 2024, waaruit blijkt dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften. Een kopij van dit verslag werd door ondergetekende notaris ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven. Dienaangaande verwijst de verkoper naar de syndicus, welke verantwoordelijk is voor het afsluiten van een collectieve verzekeringspolis voor het gebouw, waartoe het verkochte goed behoort.

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

PANDREGISTER

De notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-kopers op het feit dat derden de mogelijkheid hebben een pand of een voorbehoud van eigendom te registreren in het pandregister, in de zin van artikel 26 van de Wet van 11 juli 2013 inzake de roerende zekerheden, betreffende roerende goederen eventueel geïncorporeerd in de onroerende goederen voorwerp dezer.

In dit verband, op basis van een onderzoek in het pandregister, verklaart de ondergetekende notaris dat het onroerende goederen welke heden verkocht worden niet belast zijn met een geregistreerd pand en niet het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud ten voordele van een derde, waardoor de verkochte goederen onvoorwaardelijk en voor vrij en onbelast vervreemd mogen worden.

BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.



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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

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

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

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

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

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

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

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

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.

Vorrang 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 bidder 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 :

- 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 bidder (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 bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

Indien meerdere bieders 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° 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).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend 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 tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend 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 driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderduizend 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 vierhonderduizend



euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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 verkoopvoorwaarden. 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 abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.



C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: 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. VOLMACHT

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen: Alle medewerkers van het kantoor van ondergetekende notaris Charles HUYLEBROUCK, te Brussel.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie [REDACTED], medewerkster van het kantoor van Notaris Charles Huylebrouck hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

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 erfdiensbaarheden 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 hoger gemelde 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.

Bevestiging identiteit.

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

Overeenkomstig artikel 11 van de Organieke Wet en overeenkomstig artikel 139 van de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende Notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de ondertekenende partijen op grond van de voormelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en, voor zover mogelijk, van de gegevens vervat in het rijksregister van de natuurlijke personen, en dit met hun uitdrukkelijk akkoord.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht bedraagt honderd euro (100,00€)

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 2 september 2024.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden datum als voormeld.

Na voorlezing hebben wij, notaris, ondertekend.