

IV/2230820/Algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden BIDDIT

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG.

OP ACHT JANUARI.

Zijn Wij, Meester **Koenraad DE PUYDT**, notaris met standplaats te Asse, die zijn ambt uitoefent in de Besloten Vennootschap 'DE PUYDT, VERLINDE & TAELEMANS, met zetel te 1730 Asse, Kerkstraat 2, overgegaan tot op het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online openbare verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, in uitvoering van het bevelschrift, waarvan hierna sprake, verleend **TEN VERZOEKE VAN:**

[...]

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

[...]

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN.

Deze uiteenzetting gedaan zijnde, stellen wij, notaris, de bijzondere en algemene verkoopsvoorwaarden op, onder dewelke zal overgegaan worden door ons ambt in uitvoering van hogervermeld bevelschrift tot de gedematerialiseerde openbare verkoping [...] van het hierna beschreven onroerend goed.

ARTIKEL EEN - BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED EN OORSPRONG VAN EIGENDOM.

GEMEENTE ASSE- TWEEDE AFDELING

Een **woonhuis** op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen aan de Spoorwegbaan 32, en een perceel grond ter plaatse genaamd 'Het Beurreveld', gekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel van minder dan één jaar oud, sectie D, nummers 200T2 P0000 en 200T P0000, met een totale oppervlakte van achtentwintig are eenendertig centiare (28a 31ca).

NIET-GEÏNDEXEERD KI: zeshonderdveertig euro (€ 640,00)

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

[...]

HYPOTHECAIRE TOESTAND.

Voorschreven onroerend goed wordt verkocht, afgestaan en overgedragen voor vrij, zuiver en onbelast en met waarborg als naar recht.

BESCHRIJVING VAN HET GOED - GEEN VERKOOP VAN ROERENDE GOEDEREN.

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.

Er 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.

ARTIKEL TWEE - INSTELPRIJS.

De instelprijs bedraagt HONDERD TACHTIG DUIZEND EURO (180.000,00 EUR).

ARTIKEL DRIE - MINIMUMBOD.

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

ARTIKEL VIER - AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 11 februari 2025 om 15 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 19 februari om 15 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

ARTIKEL VIJF - DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 21 februari 2025 om 10.00 uur.**

ARTIKEL ZES - PUBLICITEIT.

De verkoop wordt aangekondigd:

- in 'Het Laatste Nieuws';
- op 'IMMOVLAN';
- op 'IMMOWEB';
- op www.biddit.be;
- via affiches op het kantoor van de notaris;
- via een verkoopbord ter plekke;
- op www.notarishuis.eu;

- op de website van ondergetekende notaris.
[...]

ARTIKEL ZEVEN- BEZOEKEN.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op:

- 18 januari 2025;
- 25 januari 2025;
- 1 februari 2025;
- 8 februari 2025;
- Telkens van 13 uur tot 15 uur;

[...]

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

ARTIKEL ACHT - WAARBORGEN.

De toewijzing geschiedt onder de gebeurlijke waarborgen vanwege de verkoper, doch zonder enige waarborg vanwege de verzoeker.

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle inschrijvingen en overschrijvingen [...].

De kopers worden geacht het te koop gestelde goed degelijk te kennen en geen aanvullende inlichtingen te wensen.

Zij zullen het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt op de dag van de definitieve toewijzing, zonder waarborg noch verhaal tegen de verkopers en de verzoekende maatschappij of de notaris, in verband met de omvang, gemeenheid, onderhoud, beschadiging, verborgen gebreken, slechte staat der gebouwen of ten gevolge van welke andere reden ook.

De aangegeven oppervlakte is niet gewaarborgd. Het verschil in min of meer, al overtrof het één/twintigste blijft uitsluitend in voor- of nadeel van de kopers.

ARTIKEL NEGEN - EIGENDOM.

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

ARTIKEL TIEN - INGENOTTREDING.

Voorschreven onroerend goed is **thans in gebruik bij de verkoper**. De kopers zullen van het goed het genot hebben door het vrij gebruik mits betaling van hun aankoop-prijs met onkosten en alle eventuele lasten en intresten.

Vooraleer deze betalingen zijn gedaan, mag de koper het goed niet afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

ARTIKEL ELF - STAAT VAN HET GOED GEBREKEN.

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

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

Het goed wordt verkocht zonder dat de koper enig recht kan laten gelden op schadevergoeding of prijsvermindering voor de staat van het gebouw, voor gebreken aan constructies, materialen, leidingen, of voor gebreken aan de grond of de ondergrond, voor zichtbare als verborgen gebreken, of wegens ouderdom, slijtage of enige andere oorzaak.

De verzoeker verklaart dat er bij zijn weten aan het verkochte goed geen verborgen gebreken bestaan.

De koper verklaart het goed bezocht te hebben en de staat van ervan voldoende te kennen en te aanvaarden.

ARTIKEL TWAALF - GRENZEN - OPPERVLAKTE.

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

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

ARTIKEL DERTIEN - GEMEENHEDEN.

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

ARTIKEL VEERTIEN - ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN BETREFFENDE HET GOED.

Het goed wordt verkocht met al zijn voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voort- en niet-voortdurende erfdienstbaarheden.

De verzoeker verklaart dat dat verkoper geen erfdienstbaarheden heeft toegestaan op het alhier verkochte goed, dat het goed bij zijn weten niet is bezwaard met andere erfdienstbaarheden dan deze vermeld in de eigendomstitel van de verkoper waarvan hierna sprake. In voormelde akte [...] staat letterlijk het volgende vermeld:

PARCELLES PROCHES AU DOMAINE DE LA SNCB/INFRABEL

Etant donné que le bien se situe auprès un domaine de Infrabel, le notaire instrumentant a demandé des informations à ce sujet auprès de la SNCB/INFRABEL, qui a répondu par courriel le 28 août 2018 comme suite :

« Voorwaarden bij bouwaanvragen/milieuvergunningen voor aangelanden van Infrabel - grond (omgevingsvergunning) .

Bouwaanvragen handelend over : Aanpassing gevelelementen, verbouwing, Wijziging bestemming, Aanpassen terreinprofiel, Wegenis, Bouw van tijdelijke constructies (bv. Tuinhuisjes, garages, carport,...), zwembaden, hemelwaterputten, Nieuwbouw huizenbouw, Nieuwbouw appartement, industriebouw, fuifzaal, aanvraag verkaveling, Afbraak,

- Infrabel vraagt een 10-m brede **bouwwrije** strook langs het spoor. Dit is nodig voor nood- en onderhoudsinterventies. De 10-m geldt vanaf de rand van het dienstpad. Bij uitgraving of ophoging is dit vanaf de uiterste grens van het talud. Gemakkelijk wegneembare constructies (bv. tuinhuisen) kunnen wel toegelaten worden, die bij verzoek van Infrabel verplaatst dienen te worden.

- Infrabel aanvaardt geen mandeligheid; afsluitingen, gebouwen en de respectievelijke funderingen moeten dus volledig buiten het spoorwegdomein blijven. De aanvrager plaatst - op zijn terrein - een mandichte afsluiting zonder poortje langsheen het spoorwegdomein, zodat het verkeer naar dit aangrenzend domein onmogelijk wordt. Het plaatsen, onderhouden alsook de latere vernieuwingskosten van deze afsluiting zijn volledig ten laste van de aanvrager.

- Riolering- en oppervlaktewater mogen niet afwateren in de spoorweggrachten of op Infrabel domein (art. 681 van het Burgerlijk Wetboek).

- Conform de bepalingen van de wet van de politie van 27/04/2018.

- Het planten van struiken, bomen en hagen : min 6 m vanaf vrije rand, 20 m igv bocht.

- Gebouwen, stapeling/ophoping van om het even wat hoger dan peil van de rail : min 5 m vanaf de vrije rand, 8 m igv bocht

- Uitgravingen : min 20 m vanaf vrije rand1, indien < 20m dan Omzendbrief 13 II 2014 : § Zonder de schriftelijke toestemming van de technische verantwoordelijke ambtenaar van Infrabel mogen geen grondwerken worden uitgevoerd die de stabiliteit van het spoor in gedrang kunnen brengen.

§ Men brengt de nodige beschoeiingen aan, rekening houdend met de plaatselijke toestand. **Hierbij dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de stabiliteit van het spoor en de stabiliteit van de uitgraving.**

1 **De vrije rand** bestaat uit de onderkant van het talud (van het spoorweglichaam) wanneer het spoor in ophoging ligt of de bovenkant van het talud wanneer hij in uitgraving ligt. Wanneer het spoor gelijkgronds ligt bevindt de vrije rand zich op 1,5m van de buitenste rail. Het dienstdpad is de strook in fijne steenslag (80cm) die naast de bovenleidingspalen ligt .

- Dakbedekking stro of brandbare/ontvlambare stoffen : min 20 m vanaf vrije rand1

- Stelling : niet toegelaten op minder dan 3 m vanaf de vrije rand1

- Er mag geen verblinding kunnen optreden van de treinbestuurder door gebruik te maken van zon weerkaatsende materialen (reflecterend glas, inox, ...) aan de spoorzijde. Evenmin mogen er lichten, tijdelijk noch definitief, richting het spoor worden geplaatst.

- In de onmiddellijke nabijheid van een spoorlijn is geluids- en trillinghinder onvermijdelijk. Hoe dichter men bouwt, met hoe meer potentiële hinder moet rekening gehouden worden. De bouwheer dient de norm S01-400-1 van 2008 te garanderen. De norm bepaalt het minimale geluidsisolatieniveau waaraan woningen moeten voldoen die in de omgeving van (spoor)wegen gebouwd worden.

De aanwezige geluidsniveaus langsheen de meest drukke spoorwegen werden in kaart gebracht en zijn

raadpleegbaar via de
<https://www.lne.be/geluidsbelastingkaarten>

- Nabijheid van een overweg : • Zichtbaarheid van de overweg (overweglichten) mag nooit belemmerd worden. Parkeren van auto's, vrachtwagen kan dit zicht belemmeren. Stilstaan of parkeren op < 20 m van overweglichten is verboden (verkeerswet).

• Infrabel streeft het afschaffen van zoveel mogelijk overwegen na. Hiervoor kan bouwen binnen een straal van 150m van een overweg negatief geadviseerd worden.

- Het advies gegeven bij een bouwaanvraag is geen toelating om kabels of leidingen op Infrabel-grond aan te leggen. Voor het plaatsen van kabels of leidingen op Infrabel-grond is steeds een afzonderlijke toelating aan te vragen [51NW.05Vergunning Kabels Leidingen@infrabel.be](mailto:51NW.05VergunningKabelsLeidingen@infrabel.be)

- Bescherming tegen zwerfstromen : Bij aanleg van ondergrondse metalen buizen dienen de nodige maatregelen genomen te worden voor bescherming tegen zwerfstromen.

- Tijdens de werken vragen we om rekening te houden met de algemene voorwaarden van Infrabel aangaande het bouwen in de onmiddellijke nabijheid van het spoor. Alsook Bemalingsvoorwaarden en Kraanvoorwaarden .".

De koper zal in alle rechten en verplichtingen treden van de verkoper aangaande deze bijzondere bepalingen (in zoverre deze nog van toepassing zouden zijn) en betrekking hebben op het verkochte goed zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitend uit regelmatige en niet verjaarde titels of uit de wet.

ARTIKEL VIJFTIEN - SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND.

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

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

ARTIKEL ZESTIEN – VORDERINGEN TOT VRIJWARING.

Zonder waarborg van hun bestaan, treedt de koper 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.

Nadat ondergetekende notaris heeft uiteengezet dat sinds 1 juli 2018 de verkoper verplicht is om een verzekeringsattest te overhandigen aan de koper voor uitgevoerde werken waarop de 10-jarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten van toepassing is, heeft de verkoper verklaard dat dit niet het geval is.

Partijen verklaren door de notaris te zijn ingelicht dat de tienjarige aansprakelijkheid van toepassing is op de oprichting van nieuwe gebouwen en de uitvoering van een groot werk, doch dat er slechts een verplichting tot overdracht van een verzekeringsattest bestaat voor zover die werken de tussenkomst van een architect verplicht was (krachtens artikel 4 van de wet van 20 februari 1939) én voor zover deze werken werden vergund (en uitgevoerd) na 1 juli 2018. Ondergetekende notaris heeft tevens uiteengezet dat de tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen bij de aanvaarding van de werken (voorlopige oplevering, definitieve oplevering of impliciet indien er geen proces-verbaal van oplevering heeft plaats gevonden). De verzekeringsplicht geldt in dat geval voor de architect, aannemers en/of dienstverleners (studiebureau, ingenieur).

De verkoper bevestigt dat dergelijke werken niet werden uitgevoerd sinds 1 juli 2018 en verklaart tevens dat er geen werken zijn uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning waarvoor de tussenkomst van een architect en het verkrijgen van een bouwvergunning nochtans vereist was.

Bijgevolg dient er op heden **geen** verzekeringsattest te worden overhandigd.

ARTIKEL ZEVENTIEN – 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.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

ARTIKEL ACHTTIEN - ABONNEMENTEN WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT.

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

ARTIKEL NEGENTIEN - 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.

ARTIKEL TWINTIG - MEDE-EIGENDOM - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN -SYNDICUS.

Het alhier verkochte onroerend goed is **niet** onderworpen aan de bepalingen van mede-eigendom.

ARTIKEL EENENTWINTIG - STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

De gemeente Asse beschikt recent over een plannen- en vergunningenregister.

Ondergetekende instrumenterende Notaris het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Asse verzocht de stedenbouwkundige en aanverwante inlichtingen omtrent voorbeschreven onroerend goed te willen opgeven.

Gezegd College heeft in haar brief van 16 december 2024 geantwoord.

VERPLICHTE VERMELDINGEN OVEREENKOMSTIG ARTIKEL
5.2.1 VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening informeert de instrumenterende notaris, dat, zoals blijkt uit 1° een inlichtingenformulier van de gemeente Asse en 2° het hypothecair getuigschrift:

1° dat het goed volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van 7 maart 1977 gelegen is in:

- Voor wat betreft het perceel 200/T/2: **woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied;**
- Voor wat betreft het perceel 200/T: **landschappelijk waardevol agrarisch gebied;**

2° dat er voor de periode sinds 1990 tot heden voor het goed **geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.**

3° dat, zoals eveneens blijkt uit het hypothecaire getuigschrift, het voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

De verkoper verklaart dat voor alle werken die hij zelf zou hebben uitgevoerd de nodige vergunningen werden bekomen en de werken werden uitgevoerd overeenkomstig de bekomen vergunningen.

4° dat op het onroerend goed geen **voorkeurecht** van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat het onroerend goed niet is begrepen in een niet-vervallen **verkaveling of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;**

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit.**

7° dat het onroerend goed niet aangeduid is als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

Uit het antwoord van gezegd College blijkt tevens het navolgende:

- Diverse verordeningen zijn van toepassing;
- Het onroerend goed grenst aan het domein van de NMBS. Voor advies dient u zich te wenden tot de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen - District Noord-West, Koningin Maria Hendrikaplein 2, te 9000 Gent;
- Het onroerend goed is gelegen in een door de minister erkend woningbouwgebied;
- **Voor wat betreft het perceel 200/T/2: Het goed is behept met een stedenbouwkundige overtreding voor 'het stallen van allerhande voertuigen en afval', referentie 23002_2018_15234, gemeentelijk dossiernummer BM-2018.3, zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel.**

De koper wordt uitdrukkelijk gewezen op het bestaan van de voormelde stedenbouwkundige overtreding, en dient hier zijn eigen zaak van te maken, en dit ter volledige vrijwaring van de eigenaar, de verzoekende partij en de notaris.

ALGEMEEN

De koper verklaart een kopij van het antwoord van de gemeente ontvangen te hebben.

De koper erkent op de hoogte te zijn van de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en inzonderheid van hoofdstuk II, artikel 4.2.1 tot en met artikel 4.2.3., waarin de vergunningsplichtige, meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen worden opgesomd (Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009).

In het algemeen zal de koper zich moeten richten naar alle thans van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften die de bestemming van het goed bepalen en het met administratieve erfdienstbaarheden bezwaren en dit alles zonder verhaal tegen de verkoper of de notaris.

Ondergetekende notaris heeft uiteengezet dat voor het onbebouwd gedeelte van het goed er geen bouwvergunning of stedenbouwkundig attest werd uitgereikt welke laat voorzien dat een bouwvergunning zou kunnen verkregen worden en geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed een vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op te richten.

Partijen verklaren door ondergetekende Notaris te zijn ingelicht dat door de gemeente Asse in haar brief

geen garantie wordt gegeven omtrent de volledigheid en de juistheid van de door haar meegedeelde informatie.

ARTIKEL TWEEËNTWINTIG - RUILVERKAVELING

Het hierboven beschreven goed valt **niet** onder de bepalingen van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van eigendommen, noch onder de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, en niet onder de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Raad van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg.

ARTIKEL DRIEËNTWINTIG - BODEMDECREET.

Overeenkomstig het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de Bodemsanering en de Bodembescherming werden door OVAM op 9 december 2024 een bodemattest afgeleverd met volgende inhoud:

"(...)

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 risicogrand 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 gebruikadviezen 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 <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het

bodemattest. Hiervoor kan u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

De verkoper verklaart dat volgens de inlichtingen in zijn bezit tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad van het goed en dat op voormelde eigendom geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voortkomt op voormelde lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet.

Het bodemattest zal aan de koper overhandigd worden bij de betaling van de volledige prijs en de kosten.

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

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris overeenkomstig artikel 117 bodemdecreet dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

ARTIKEL VIERENTWINTIG - RISICOZONE OVERSTROMING

In navolging van artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen deelt de instrumenterende notaris de koper mee dat het bij deze verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

ARTIKEL VIJFENTWINTIG - WATERPARAGRAAF

In toepassing van artikel 1.3.1.1. en artikel 1.3.3.3.2 Codex Integraal Waterbeleid, verklaart de

instrumenterende notaris, dat volgens zijn gedane opzoeken:

- het goed **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering;
- het goed **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone;
- het goed **niet** gelegen is in een signaalgebied;
- het goed volgende **perceel-score of P-score** heeft: **klasse A** (=geen overstroming gemodelleerd);
- het goed volgende **gebouwen-score of G-score** heeft: **klasse A** (=geen overstroming gemodelleerd).

ARTIKEL ZESENTWINTIG - OPZOEKING KLIM

Bij raadpleging van de KLIM-website (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) op 7 november 2024 werden er **geen** erfdiensbaarheden teruggevonden.

ARTIKEL ZEVENENTWINTIG - OVERHEIDSBESLUITEN.

Indien de eigendom mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn (zie hiervoor), ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper, de verzoeker of ondergetekende notaris.

ARTIKEL ACHTENTWINTIG - ERFGOEDDECREET

Opname in een vastgestelde inventaris (artikel 2.1 47° onroerenderfgoeddecreet)

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed **niet** is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, noch in de inventaris van historische tuinen en parken. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

ARTIKEL NEGENENTWINTIG - RECHT VAN VOORKOOP.

a) Algemeen

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris 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.

b) Recht van voorkoop Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart dat:

- Het verkochte goed **niet** een woning betreft bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed **geen** perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed **geen** woning betreft waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het verkochte goed **geen** woning betreft die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bijgevolg is het voorkooprecht overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen **niet** van toepassing.

c) Decretaal recht van voorkoop

Uit de opzoeking van de ondergetekende notaris in het e-voorkooploket blijkt het goed **niet** bezwaard is met een ander wettelijk of decretaal voorkooprecht.

d) Recht van voorkoop ingevolge de pachtwet.

Niet van toepassing.

**ARTIKEL DERTIG - PUBLICITEITSPANELEN -
CONVENTIONEEL VOORKOOP- OF VOORKEURRECHT OF RECHT VAN
WEDERINKOOP.**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende

publiciteitspanelen en dat hij met niemand een beding van voorkeur tot aankoop heeft afgesloten.

De verkoper verklaart dat het goed met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

ARTIKEL EENENDERTIG - LEEGSTAND - VERWAARLOZING - ONBEWOONBAARHEID - ONGESCHIKTHEID.

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 26 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in artikel 2.9. en volgende van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

ARTIKEL TWEEËNDERTIG - WONINGKWALITEITSBEWAKING - CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

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

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

ARTIKEL DRIEËNDERTIG - POSTINTERVENTIEDOSSIER (KONINKLIJK BESLUIT VAN 25 JANUARI 2001).

Ondergetekende notaris wijst op de bepalingen van het Koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. Een postinterventiedossier dient te worden opgesteld voor alle bouwplaatsen waar - na 1 mei 2001 - werden opgestart - zij het door één, zij het door meer aannemers - één of meer van de volgende werken: graafwerken; grondwerken; funderings- en verstevigingswerken; waterbouwkundige werken; wegenwerken; plaatsing van nutsleidingen (inzonderheid riolen, gasleidingen, elektriciteitskabels, en tussenkomsten op deze leidingen voorafgegaan door

andere van de hier opgesomde werken); bouwwerken; montage- en demontagewerken (inzonderheid van geprefabriceerde elementen, liggers en kolommen); inrichtings- of uitrustingswerken; verbouwwerken; vernieuwbouw; herstellingswerken; ontmantelingswerken; sloopwerken; instandhoudingswerken; onderhouds-, schilder- en reinigingswerken; saneringswerken; afwerkingswerkzaamheden (behorende bij één of meer van de hier opgesomde).

In geval er een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, zijn de eigenaars gehouden het postinterventiedossier te overhandigen aan de toewijzelingen. De koper kan evenwel de naleving van de voorwaarden van deze verkoping, niet afhankelijk stellen van de overhandiging van het postinterventiedossier, en zal zijn verhaal enkel kunnen richten tegen de eigenaars die in gebreke zijn gebleven het postinterventiedossier te overhandigen.

Ondergetekende notaris wijst er op dat een volledig postinterventiedossier dient te omvatten: de architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk; de informatie voor de uitvoerders van de te voorziene latere werkzaamheden, inzonderheid de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructie-elementen; de relevante verantwoording van de keuzen in verband met onder andere de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

ARTIKEL VIERENDERTIG - ELEKTRISCHE INSTALLATIE.

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), in werking getreden op 1 juni 2020, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 20 december 2024 werd door de vereniging zonder winstoogmerk 'ACEG', te Strombeek-Bever, vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na de laatste geldige controle opnieuw dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig het Algemeen Reglement.

Na afloop van een termijn van **twalf maanden** vanaf voormeld proces-verbaal van 20 december 2024 zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper zal het origineel van dit proces-verbaal ontvangen bij de betaling van de volledige prijs en de kosten.

ARTIKEL VIJFENDERTIG - ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door de heer Thomas Ceulemans (ACEG), energiedeskundige, op 23 december 2024 met vermelding van attest nummer 20241223-0003489249-RES-1, met energie-label **F**.

Het origineel van dit certificaat zal aan de koper worden overhandigd bij de betaling van de volledige prijs en de kosten.

ARTIKEL ZESENDERTIG - STOOKOLIETANK.

De verkoper verklaart dat er in voorschreven goed een bovengrondse stookolietank aanwezig is van minder dan 5.000 liter, voorzien van een groen merkteken en een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door Vlarem II. Er werd een conformiteitsattest afgeleverd door de vereniging zonder winstoogmerk ACEG op 31 juli 2018.

Het origineel van dit attest zal aan de koper worden overhandigd bij de betaling van de volledige prijs en de kosten.

**ARTIKEL ZEVENENDERTIG - RENOVATIEVERPLICHTING
RESIDENTIËLE GEBOUWEN EN GEBOUWEENHEDEN.**

Het goed is een residentiële gebouw of residentiële gebouweenheid in de zin van het Energiebesluit.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Binnen vijf jaar vanaf heden moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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

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

De koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

ARTIKEL ACHTENDERTIG - ASBESTINVENTARIS - ATTEST

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

De eigenaar beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20241224-000064.000 op **24 december 2024**.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: niet-asbestveilig.

Er wordt verklaard dat geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een origineel exemplaar zal aan de koper worden overhandigd bij de betaling van de volledige prijs en de kosten.

ARTIKEL NEGENENDERTIG - ROOKMELDERS

Partijen worden gewezen op de verplichting om vanaf 1 januari 2020 een rookmelder te voorzien in elke woning, bij gebreke waarvan een woning niet voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten die de Vlaamse overheid vanaf 2020 oplegt. Meer informatie op www.wonenvlaanderen.be/rookmelders.

Het goed is **niet** uitgerust werd met een branddetector.

ARTIKEL VEERTIG - COMMANDVERKLARING.

In tegenstelling tot wat de algemene verkoopsvoorwaarden bepalen, worden de kopers verondersteld gekocht te hebben voor zichzelf of command. Het zal hen mogelijk zijn command te verklaren binnen de wettelijke termijn, zoals voorzien onder artikel 1590 Gerechtelijk Wetboek, zelfs indien geen voorbehoud werd gemaakt in het proces-verbaal van toewijzing.

De koper zal hoofdelijk met hun command gehouden zijn tot betaling van de koopprijs, van de kosten, eventuele intresten, alsook tot de volledige uitvoering van alle voorwaarden van de verkoop, indien de verzoekende maatschappij zulks eist.

ARTIKEL EENENVEERTIG - LAATTIJDIGE BETALING - NALATIGHEIDSINTRESTEN.

In tegenstelling tot wat de algemene verkoopsvoorwaarden bepalen, zal bij wanbetaling van de koopprijs of kosten binnen de termijnen bepaald, de kopers een intrest moeten betalen van **ACHT** ten honderd per jaar op elke niet tijdig betaalde som.

ARTIKEL TWEEËNVEERTIG - INGESCHREVEN SCHULDEISERS

[...]

[...]

ARTIKEL DRIEËNVEERTIG - OVERLIJDEN VAN DE KOPER.

Ingeval van overlijden van de koper of één van hen voor zij zich van hun verplichtingen zouden gekweten hebben, zullen hun erfgenamen, rechthebbenden en

rechtverkrijgenden hoofdelijk en ondeelbaar tot alle verplichtingen, voortvloeiende uit dit lastenkohier, gehouden zijn.

ARTIKEL VIERENVEERTIG - TITEL VAN DE KOPER.

De titel van de koper zal alleen bestaan uit het huidig lastenkohier en proces-verbaal van toewijzing bij uitsluiting van alle andere procedurestukken (artikel 1595 Gerechtelijk Wetboek)

ARTIKEL VIJFENVEERTIG - OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN KREDIET.

De verzoekers sluiten uitdrukkelijk de mogelijkheid uit om overeenkomstig artikel 1587, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek het alhier beschreven onroerend goed toe te wijzen onder de **OPSCHORTENDE VOORWAARDE** van de toekenning aan de koper van een hypothecaire lening.

ARTIKEL ZESENVEERTIG - KOSTEN TEN LASTE VAN DE KOPER.

De kosten met betrekking tot de levering van het goed zijn ten laste van de verkoper. Echter, zal de koper de eventuele en gebeurlijke kosten dienen te dragen met betrekking tot de kopij van de akte neerlegging verkaveling, de kopij van de (wijzigende) basisakte en alle kosten inzake afpalingen en metingen.

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN.

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder 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 bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor

prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijftachtig 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 vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en

met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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, abbattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bidder 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 verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een 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

Gerechtigd Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

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

Waarschuwing

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

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen

gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

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.

VOLMACHTEN .

De verzoeker, hierna genoemd "de lastgever", stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen: alle medewerkers van Meester Koen DE PUYDT, Frank VERLINDE, en Evelien TAELEMANS, notarissen met standplaats te Asse, die hun ambt uitoefenen in de Besloten Vennootschap 'De Puydt & Verlinde', met zetel te 1730 Asse, Kerkstraat 2.

Hierna samen genoemd "**de lasthebber**".

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt, mevrouw VAN ROSSEM Ariane, medewerker bij Meester Koen DE PUYDT, Frank VERLINDE, en Evelien TAELEMANS, notarissen met standplaats te Asse, die hun ambt uitoefenen in de Besloten Vennootschap 'De Puydt & Verlinde', met zetel te 1730 Asse, Kerkstraat 2, alwaar zij woonplaats kiest, 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 erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart 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.

SLOTBEPALINGEN.

ARTIKEL EEN - AANMANINGEN.

Tenzij uitdrukkelijk ontslag werd gegeven om aangemaand te worden om inzage te nemen van deze verkoopvoorwaarden en om de verkoopverrichtingen te volgen, zullen de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, diegenen die het bevel hebben doen overschrijven, diegene die het uitvoerend onroerend beslag heeft doen overschrijven en de beslagene tenminste

één maand voor het eerste bod wordt uitgebracht, aange-
maand worden om inzage te nemen van deze
verkoopvoorwaarden en om de verkoopverrichtingen te
volgen overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk
Wetboek.

Binnen de acht dagen na voormelde betekening(en)
zal melding gemaakt worden van de betekening op de kant
van de overschrijving van het beslag op het
hypotheekkantoor met de gevolgen bepaald door artikel
1584 van het Gerechtelijk Wetboek.

Ingeval van geschil over de verkoopvoorwaarden,
zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij bij
ondergetekende notaris worden aangebracht binnen de acht
dagen na voormelde aanmaning.

ARTIKEL TWEE - WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering van de toewijzing worden kopers,
bieders, commands en borgen verondersteld woonstkeuze te
doen in hun respectievelijke woonplaats/zetel.

ARTIKEL DRIE - BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt
ondergetekende Notaris de identiteit van de verkoper te
hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten
en/of opzoekingen in het rijksregister.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt
ondergetekende notaris betreffende de betrokkenen:

a) voor de natuurlijke personen: de namen,
voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de
registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje.

b) voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm,
de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of
rijk identificatienummer.

**ARTIKEL VIER - RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK
DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN).**

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door
voormelde notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor
te Asse, Kerkstraat 2, op hogervermelde datum, en na
voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal
voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en
gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heb
ik, notaris, getekend.