

[...]

**BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN.**

Vooreerst stellen Wij, Notaris de bijzondere verkoopsvoorwaarden op, onder dewelke zal overgegaan worden 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 Zittert 36, gekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel van minder dan één jaar oud, sectie D, deel van nummer 95/S P0000, onder grotere oppervlakte, en met gereserveerd perceelsidentificatienummer 95/A/2 P0000 voor een oppervlakte van negen are tweeënzestig centiare (09a 62ca).

**PLAN VAN METING.**

Voorschreven onroerend goed werd gemeten en staat als **lot 1** afgebeeld op een metingsplan, opgemaakt door de heer Emiel Van Den Broeck, landmeter-expert te Opwijk, op 11 juni 2025. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **23322/10569**.

***Dit plan wordt aan deze akte gehecht, maar zal niet ter registratie noch ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden.*** Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit en van artikel 3.30, §3 lid van het Burgerlijk Wetboek.

Partijen verklaren dat voormeld plan tot op heden niet werd gewijzigd.

**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 vierhonderdvijftwintigduizend euro (€ 425.000,00).

**ARTIKEL DRIE - MINIMUMBOD.**

Het minimumbod bedraagt vijfduizend euro (5.000,00 EUR). Dit betekent dat er met minstens vijfduizend euro (5.000,00 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 **maandag 22 juni 2026 om 15.00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 30 juni 2026 om 15.00 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 3 juli 2026 om 11.00 uur.**

**ARTIKEL ZES - PUBLICITEIT.**

De verkoop wordt:

- in het tijdschrift 'Goeiedag Asse' aangekondigd;
- op 'IMMOWEB' aangekondigd;
- op [www.biddit.be](http://www.biddit.be);
- op de website van ondergetekende notaris aangekondigd;
- door de plaatsing van een publiciteitsbord op het te verkopen onroerend goed.

**ARTIKEL ZEVEN - BEZOEKEN.**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden door contact te nemen met een medewerker van de gemeente,

van wie de gegevens in alle publiciteit zullen vermeld worden.

Er worden geen vaste bezoekdagen voorzien.

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 alsook van bewarend beslag.

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 **vrij van gebruik**. De kopers zullen van het goed het genot hebben door het vrij gebruik mits betaling van hun aankoopprijs met onkosten en alle eventuele lasten en intresten.

Vooraleer deze betalingen zijn gedaan, mag de koper de goederen 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 wordt geacht 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, en de wettelijke erfdienstbaarheid (erfdienstbare strook naast (buurt)spoorwegen voor opruiming van struikgewas) vermeld in het hierna vermelde stedenbouwkundig uittreksel.

In voormelde akte verleden voor notaris Koenraad De Puydt, te Asse, op 30 november 2022 staat letterlijk het volgende vermeld:

*"In een akte verleden voor notaris Hinssen, te Asse, op 3 december 1921, overgeschreven te Brussel op 20 januari 1922, staat letterlijk hetgeen volgt:*

*"de koper zal zich ook moeten gedragen aan de dienstbaarheden bestaande tegenover de Belgische staatsspoorwegen van welke dienstbaarheden er melding is gemaakt in voorberoeopen proces-verbaal van toewijzing is gegeven geweest"."*

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 clausule 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 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.

Bij brief van 9 oktober 2025 heeft 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 28 oktober 2025 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 **woongebieden met landelijk karakter en in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden;**

2° dat er voor het goed **geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt**, met uitzondering van:

- Een stedenbouwkundige vergunning de dato 7 september 2015, voor het **slopen van bijgebouwen en verbouwen/uitbreiden van een ééngeswoning**, met referentie 23002\_2015\_14181, gemeentelijk dossiernummer LL/TZ-2015/119;

- Een stedenbouwkundige vergunning de dato 22 mei 1969, voor het **bouwen van een atelier**, referentie 23002\_2013\_11475, gemeentelijk dossiernummer A.1969-45.
- Een omgevingsvergunning de dato 5 juni 2023 voor de **Fietssnelweg** F212 en F221 te Asse, OMV-nummer OMV\_2022125704, voorwaardelijk vergund.

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:

- Het goed is gelegen in het zoneringsplan met als bestemming 'centraal gebied';
- Het goed is gelegen in een rooilijnplan, doch is niet getroffen door de rooilijn;
- Voor het goed is een milieuvergunning afgeleverd blijkens aktename de dato 7 juni 1993, voor een ondergrondse stookolietank van 5500 liter. De verkoper verklaart dat in zijn eigendomstitel vermeld staat dat de vorige eigenaar heeft verklaard dat deze tank reeds in het verleden werd verwijderd.

- Het goed is getroffen door een wettelijke erfdiensbaerheid van openbaar nut, te weten een erfdiensbare strook naast (buurt)spoorwegen, voor opruiming van struikgewas.

Ondergetekende notaris heeft Infrabel aangeschreven teneinde meer informatie te bekomen omtrent de erfdiensbare strook naast spoorwegen. Dienaangaande heeft Infrabel op 7 januari het volgende laten weten:

*"Voor de erfdiensbaerheden verwijzen we naar de wet op de politie van de spoorwegen: <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/wet/2018/04/27/2018012126/justel>*

*De plannen kan u in bijlage terugvinden. Ook in bijlage vindt u de voorwaarden bouwadviezen. Er dient rekening te worden gehouden met onze bouwvrije strook van 10 m t.a.v. de vrije rand van het spoor, vermeerderd tot 15 m als er een fietssnelweg gepland is. In deze strook mogen geen vaste constructies opgetrokken worden, hieronder worden gebouwen en infiltratiebekkens (wadi's) gerekend. Tijdelijke constructies zoals tuinhuis, carport, parking e.d. kunnen wel worden toegestaan."*

Een kopie van het schrijven van Infrabel zal bezorgd worden aan de koper.

#### ALGEMEEN

De koper zal een kopij van het antwoord van de gemeente ontvangen.

De koper wordt gewezen op 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 erfdiensbaerheden 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 14 oktober 2025 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 gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

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

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor 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 gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

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 opzoekingen:

- 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 9 oktober 2025 werden er **geen** erfdienstbaarheden 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 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 landschappelijk erfgoed. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Beschermd onroerend goed

De verkoper verklaart dat het goed **niet** werd beschermd, noch voorlopig, noch definitief, als zijnde een archeologische site, een monument, een cultuurhistorisch landschap, een stadsgezicht of een dorpsgezicht.

**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 **wel een** 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 van toepassing.**

De ondergetekende Notaris zal de Vlaamse Landmaatschappij-Vlaamse Grondenbank in kennis stellen van de dag van aanvang

en de dag van de sluiting van de biedingen met mededeling van de online referentie naar het goed.

Na het beëindigen van de elektronische biedingen en vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijs, zal de notaris het voorkooprecht aanbieden via het e-voorkooploket.

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** dan hetgeen hiervoor vermeld, hetgeen wordt bevestigd door de verkoper.

**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).**

Aan het verkochte goed werden sinds één mei tweeduizend en één **werken** uitgevoerd die vallen onder de toepassing van voormeld decreet en derhalve diende er een **postinterventiedossier** diende te worden opgesteld. Het postinterventiedossier zal aan de koper overhandigd worden bij de betaling van de volledige prijs en de kosten.

**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 het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van **7 februari 2017** werd door de vereniging zonder winstoogmerk **Elektrotest**, te Melsbroek, vastgesteld dat de installatie **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.

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

**ARTIKEL VIJFENDERTIG - ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT BOUW**

Een geldig Energieprestatiecertificaat Bouw werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door de heer Jan Hermans, energiedeskundige te Gent, EP16444, op 11 juni 2019 met vermelding van unieke code 23002-G-2015\_14181/EP16444/A001/D01/SD001, met E-peil E81.

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

**ARTIKEL ZESENDERTIG - STOOKOLIETANK.**

Volgens de inlichtingen verstrekt door de verzoeker en de verkoper bevindt er zich in voorschreven goed **noch** een ondergrondse, **noch** een bovengrondse stookolietank.

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

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

De koper is **niet onderworpen aan de renovatieverplichting** aangezien het goed reeds een beter energieprestatieniveau heeft dan energieprestatieniveau label D.

#### **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 verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20250929-000139.000 op **29 september 2025**.

De koper verklaart dat hij, vóór de aanvang van de biedingen, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

**'asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)'**

De verkoper verklaart dat er 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](http://www.wonenvlaanderen.be/rookmelders).

De verkoper verklaart dat het goed **wel** uitgerust werd met een branddetector.

#### **ARTIKEL VEERTIG - COMMANDVERKLARING.**

In tegenstelling tot wat de algemene verkoopvoorwaarden 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 - 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 DRIEËNVEERTIG - 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 VIERENVEERTIG - GEEN 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 VIJFENVEERTIG - 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 VERKOOPSVOORWAARDEN.**

#### **ARTIKEL EEN - TOEPASSINGSGBIED.**

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.

#### **ARTIKEL TWEE - TOETREDING.**

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.

#### **ARTIKEL DRIE- WIJZE VAN VERKOPEN**

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

#### **ARTIKEL VIJF- WIJZE VAN VERKOPEN.**

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

#### **ARTIKEL VIJF - WIJZE VAN VERKOPEN.**

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 bieders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### **ARTIKEL ZES - BIEDINGEN.**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

#### **ARTIKEL ZEVEN - BIEDINGEN.**

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

#### **ARTIKEL ACHT - HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

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 NEGEN- HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

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.

#### **ARTIKEL TIEN - BIEDSYSTEMEN**

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder 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 bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder 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.

**ARTIKEL ELF - GEVOLGEN VAN EEN BOD**

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 TWAALF - GEVOLGEN VAN EEN BOD**

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.

**ARTIKEL DERTIEN. HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN**

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.

**ARTIKEL VEERTIEN - WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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 bieder 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 bieder 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)**.

#### **ARTIKEL VIJFTIEN - INSTELPRIJS EN PREMIE**

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.

Er wordt geen premie toegekend.

#### **ARTIKEL ZESTIEN - OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER.**

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.

#### **ARTIKEL ZEVENTIEN - WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING**

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.

#### **ARTIKEL ACHTTIEN - UITDRIJVING.**

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.

#### **ARTIKEL NEGENTIEN - TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER**

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren.

Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

#### **ARTIKEL TWINTIG - STERKMAKING**

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.

#### **ARTIKEL EENENTWINTIG - AANWIJZING VAN LASTGEVER**

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

#### **ARTIKEL TWEEËNTWINTIG - BORG.**

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.

#### **ARTIKEL DRIEËNTWINTIG - HOOFDELIJKHEID - ONDEELBAARHEID.**

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).

#### **ARTIKEL VIERENTWINTIG - PRIJS**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### **ARTIKEL VIJFENTWINTIG - KOSTEN**

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma vijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftien procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);**
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

**ARTIKEL VIJFENTWINTIG-TER : 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.

**ARTIKEL ZESENTWINTIG: SCHULDVERGELIJKING**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

**ARTIKEL ZEVENENTWINTIG - NALATIGHEIDSINTERESTEN**

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.

**ARTIKEL ACHTENTWINTIG - SANCTIES**

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.

**ARTIKEL ACHTENTWINTIG-BIS - 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.

**ARTIKEL ACHTENTWINTIG-TER - 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof

er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris

verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

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

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

#### **ARTIKEL ACHTENTWINTIG-QUATER: 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.

#### **ARTIKEL NEGENENTWINTIG - MACHTEN VAN DE LASTHEBBER**

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.

#### **ARTIKEL DERTIG - WAARSCHUWING.**

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

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

#### **DEFINITIES.**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het

ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

o ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

o 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.