

Verkoopsvoorwaarden	Repertorium	2025/2071
	Datum akte	11/02/2025
	Dossiernummer	2240435

Op heden, elf februari tweeduizend vijftientig.

Te Beerse, ten kantore,

Ben ik, Meester **Lien Boenders**, notaris met standplaats te Beerse, optredende voor de besloten vennootschap “Notaris Lien Boenders”, met zetel te 2340 Beerse, Bisschopslaan 12, BTW BE0672.851.485, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop (de gedematerialiseerde openbare verkoop) van het hierna beschreven onroerend goed.

Ten verzoeken van:

Volgens verklaring gehuwd te Beerse op 29 mei 1987 zonder voorafgaandelijk een huwelijksovereenkomst te hebben opgemaakt, bijgevolg gehuwd onder het wettelijk stelsel naar Belgisch recht, niet conventioneel gewijzigd tot op heden.

Hierna ook “**verkoper**” genoemd.

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor van notaris Lien Boenders te 2340 Beerse, Bisschopslaan 12

Telefoon: 014/61.12.44 (tijdens de kantooruren)

E-mail: info@vrbnotarissen.be

1) Voorwerp van de verkoop

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

GEMEENTE BEERSE - eerste afdeling

Een woonhuis met aanhorigheden op en met grond, gelegen te Beerse, Boudewijnstraat 31, kadastraal gekend volgens titel, Boudewijnstraat 25, wijk A, nummer 372/P/4, voor een oppervlakte van drie are negenenzestig centiare (3a 69ca), volgens huidig kadaster Boudewijnstraat 31, wijk A, nummer 0372P4P0000, voor eenzelfde oppervlakte.

In deze akte “**het goed**” genoemd.

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

Oorsprong van eigendom

Roerende goederen

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

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

De minuuthoudende notaris wijst de kandidaat-kopers er uitdrukkelijk op dat er **geen roerende goederen** in deze verkoop begrepen zijn. De minuuthoudende notaris kan geen zekerheid geven dat het goed tijdig ontruimd zal worden door de verkoper en/of de actuele gebruikers en wijst de kandidaat-kopers er uitdrukkelijk op dat indien er zich na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten er nog goederen bevinden in of op het onroerend goed dat de koper zelf de verkoper zal moeten aanmanen om te worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper, 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.

2) Voorwaarden en organisatie van de online verkoop

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderdnegenenzestigduizend euro (€ 169.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 17 maart 2025 om tien uur (10u00).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 25 maart 2025 om tien uur (10u00), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van notaris Lien Boenders te Beerse op 31 maart 2025 om zestien uur dertig (16u30).

De kopers die voormeld goed in onverdeeldheid wensen aan te kopen of die gehuwd zijn onder een gemeenschapsstelsel dienen beiden hun toestemming te geven en aanwezig te zijn bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De koper verbindt zich ertoe om op eerste verzoek van ondergetekende notaris op zijn kantoor te verschijnen met het oog op de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van dertien uur (13u00) tot vijftien uur (15u00), en dit vanaf zaterdag 22 februari 2025 tot en met zaterdag 22 maart 2025.

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

Publiciteit

De biedingsperiode zal worden aangekondigd door middel van een verkoopbord aan de verkochte woning, alsook via melding op www.immoweb.be, www.biddit.be en www.zimmo.be.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren of de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop, op voorwaarde dat het totaal aantal aankondigingen gelijk blijft, evenals om publiciteit te voeren via de door haar meest geschikt geachte kanalen, alsook om zowel de tekoopstelling als het resultaat van de verkoop op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

Opschortende voorwaarde financiering

De kandidaat-kopers worden er door ondergetekende notaris uitdrukkelijk op gewezen dat voor onderhavige verkoop **geen** beroep gedaan kan worden op een opschortende voorwaarde tot het bekomen van een financiering.

3) Voorwaarden van de verkoop

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

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

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

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

Risico en verzekering

De overdracht van het risico aan de koper gebeurt eveneens op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper staat vanaf dat ogenblik persoonlijk in voor de verzekering van het goed, en dit ter volledige vrijstelling van de verkoper.

De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers erop dat de uiteindelijk koper alle belang heeft een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's vanaf het definitief worden van de toewijzing en dat de verkoper niet waarborgt dat het goed na deze datum verzekerd blijft door zijn polis.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

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

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.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Belastingen

De koper zal alle belastingen en taksen dragen die het goed bezwaren voor het lopende jaar, *pro rata temporis*, te rekenen vanaf het definitief worden van de toewijs, met uitzondering van de belastingen op de tweede verblijven, de leegstandbelastingen, de activeringsheffing of andere belastingen op onbebouwde percelen, die voor het lopende jaar ten laste blijven van de verkoper.

Het bedrag van de onroerende voorheffing wordt bij het versturen van de afrekening verrekend.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

4) Administratieve bepalingen

1. Stedenbouwkundige voorschriften

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

A. ALGEMEEN

- De minuuthoudende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-kopers op de bepalingen van de VCRO. De koper zal zich moeten richten naar alle voorschriften van deze VCRO en naar alle administratieve erfdienstbaarheden die het eigendom bezwaren.

- Indien het eigendom mocht onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting, urbanisatievereisten of welkdanige overheidsreglementen ook, zal de koper zich naar de voorschriften ervan moeten gedragen zonder voor verlies van grond of welke andere reden ook enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen de verkoper of de notaris(sen).

- De informatie betreffende de stedenbouwkundige toestand werd ingewonnen bij de gemeente van ligging van het goed, alsmede op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.
- De minuuthoudende notaris wijst partijen op artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De kandidaat-kopers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat geen enkele vergunningsplichtige handelingen uitgevoerd mogen worden aan of op het goed, zonder daarvoor voorafgaandelijk de vereiste vergunningen te hebben verkregen.

B. STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL

De gemeente van ligging van het goed beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Het stedenbouwkundig uittreksel van 6 november 2024, dat op heden niet ouder is dan één jaar, ligt ter inzage op het kantoor van de minuuthoudende notaris voor de werkzaamheden van onderhavige verkoop.

C. INFORMATIE (artikelen 5.2.1. en 5.2.3. VCRO)

De minuuthoudende notaris vermeldt en informeert, overeenkomstig de artikelen 5.2.1. en 5.2.3. VCRO: 1° voor het onroerend goed is geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het Gewestplan van 30 september 1977 is woongebied en waterwingebied. Dat het goed gelegen is in het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout’ van 4 juni 2004.

3° uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch dat er een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° het onroerend goed is niet gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan werd aangeduid als een zone met een voorkeurecht, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° voor het onroerend goed is geen geldige verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing. Voor het goed is in het verleden een verkavelingsvergunning (dossier 006/074 dd. 28/07/1967) toegekend, doch deze is voor voorschreven goed vervallen verklaard bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen te Beerse op 17 juni 2013.

6° dat het goed gelegen is langs een openbare weg (lokale weg type 3) ‘Boudewijnstraat’;

7° dat het onroerend goed geen deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8° dat het goed gelegen is in centraal gebied van het zoneringsplan (milieu);

9° dat het goed gelegen is in Beschermd Waterwinningsgebied op grond van het besluit de dato 18 september 1997 met bestemming ‘zone 3 of de chemische zone’.

De koper verzaakt aan de vordering tot nietigheid die hij desgevallend krachtens artikel 6.3.1 VCRO zou kunnen instellen wegens het ontbreken in de publiciteit van het geheel of een deel van de informatie waarvan sprake in artikel 5.2.5 VCRO.

D. Info omtrent de bestaande constructies

Ingevolge kadastrale legger blijkt dat de beëindiging van de opbouw van de constructies zich situeert in 1931.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van voormelde Codex ten allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze Codex geacht vergund te zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

De constructies, waarvan op voormelde manier kan bewezen worden dat zij voor deze datum bestonden op de wijze zoals zij thans nog bestaan, worden derhalve geacht vergund te zijn. Voor alle andere vergunningsplichtige constructies is een omgevingsvergunning of een bouwvergunning noodzakelijk.

De verkoper verklaart dat hij zelf geen vergunningsplichtige handelingen heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het goed.

De verkoper verklaart echter kennis te hebben van **onvergunde constructies** die dateren van vóór hij eigenaar was, namelijk de **aangebouwde garage**.

Bovendien is er van de **aanbouw achter de woning** geen zekerheid omtrent het al dan niet vergund geacht zijn van deze constructie, evenmin van het bouwjaar hiervan, zodat geen zekerheid kan worden geboden over de stedenbouwkundige toestand van deze aanbouw.

De koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat voor deze handelingen geen vergunningen verkregen werden.

De koper zal de verkoper of de notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband, aangezien hij met kennis van zaken koopt na volledig te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht, zowel op burgerrechtelijk als op strafrechtelijk vlak.

Het goed wordt dus verkocht met de vermelde stedenbouwkundige overtredingen, zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige vrijwaring zal zijn gehouden tegenover de koper en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper.

De kandidaat-kopers worden ervan ingelicht dat zij zichzelf grondig bij de gemeente Beerse dienen te informeren.

De minuuthoudende notaris verwijst partijen verder naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Het artikel luidt als volgt:

“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamotrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”

Indien de koper dergelijke handelingen wenst te stellen dan dient hij daarvoor op eigen kosten en risico de nodige vergunningen aan te vragen en zich daarbij te schikken naar alle toepasselijke overheidsvoorschriften, zonder enig verhaal op de verkoper, ook niet in geval van weigering van een vergunning of indien de vergunning beperkende of bezwarende voorwaarden zou opleggen.

2. Herstelmaatregelen - Planbatenhoeffing

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op 4 februari 2025 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.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een verschuldigde planbatenhoeffing.

3. Leegstand – Verwaarloosde en verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte eigendom **niet** is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

4. Bodemtoestand

Vlaams bodemdecreet (27 oktober 2006)

a. De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat het Bodemdecreet op deze verkoop toepasselijk is.

De notaris wijst op de draagwijdte en de eventuele saneringsplicht.

Van een risico-inrichting in de zin van het Bodemdecreet is er sprake bij fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die werd opgesteld door de Vlaamse Regering conform artikel 6 van het Bodemdecreet.

Hierop heeft de verkoper verklaard dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zodat de grond geen risicogrond uitmaakt in de zin van het Bodemdecreet. Dit wordt bevestigd door de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen.

b. De minuuthoudende notaris verklaart dat op 25 oktober 2024 het bodemattest werd afgeleverd door de OVAM in overeenstemming met artikel 101, §1 van genoemd Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN en/of BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen 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: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

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

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

b. Voormeld bodemattest ligt ter inzage op het kantoor van de minuuthoudende notaris voor de werkzaamheden van onderhavige verkoop.

Een kopie van dit bodemattest wordt aan de kandidaat-kopers, op hun verzoek, overhandigd.

Door hun bod verklaren de kandidaat-kopers op de hoogte te zijn van de inhoud van dit bodemattest.

c. De kopers nemen de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, zonder verhaal tegen de beslagene, verkopende notaris of beslaglegger.

d. De verkoper is met betrekking tot voorschreven goed geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de kandidaat-koper met betrekking tot de verplichtingen (technisch verslag, grondverzettoelating, bodembeheerrapport, sanering, ...), noch tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming).

5. Voorkooprechten

Uit het onderzoek van de instrumenterende notaris op het e-voorkooploket op heden is gebleken dat het bij deze verkochte onroerend goed met geen enkel wettelijk of decretaal Vlaams voorkooprecht bezwaard is.

6. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er een bovengrondse stookolietank in het goed aanwezig is in staal met een inhoud van minder dan 6.000 liter, en dat deze tank werd voorzien van een overvulbeveiliging.

De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II werd uitgevoerd door Samy Damerdji op 6 november 2024.

De koper zal dit certificaat ontvangen bij de definitieve toewijs van voorschreven goed.

Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop aangebracht, wat erop wijst dat de installatie verder mag worden gebruikt.

De koper verklaart te weten dat uiterlijk binnen 5 jaar na de voormelde keuringsdatum een nieuwe controle moet worden uitgevoerd.

De stookolie die zich nog in de tank bevindt, is in de verkoopprijs begrepen.

7. Postinterventiedossier

Op vraag door de instrumenterende notaris gesteld of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

8. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 (hierna: "AREI").

Bij proces-verbaal van 7 november 2024 werd door House Check vzw te Ternat vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. Binnen een termijn van 12 maanden te rekenen vanaf de voormelde datum van controle, zal door hetzelfde, erkende organisme vastgesteld moeten worden of de inbreuken verdwenen zijn. De verkoper verklaart dat dit proces-verbaal betrekking heeft op de volledige elektrische installatie van het goed en dat er geen uitbreidingen of wijzigingen zijn gebeurd aan de installatie sinds de voormelde keuringsdatum.

De koper erkent door de notaris op de hoogte te zijn gesteld van zowel de sancties voorzien in het AREI als van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een elektrische installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.

De partijen verklaren dat de elektrische installatie wordt verkocht in de staat waarin ze zich bevond bij de ondertekening van de onderhandse overeenkomst. De koper verklaart dan ook te weten dat de kosten van de eventuele herstellingswerken van de elektrische installatie en de kosten van de herkeuring daarvan, door hem betaald moeten worden.

De koper zal het voormelde proces-verbaal van de verkoper ontvangen bij de akte van toewijs.

9. Energieprestatiecertificaat

Er werd voor het goed op 24 november 2024 een energieprestatiecertificaat opgesteld door Fabian Giovanni Wils. Dit certificaat vermeldt als code 20241124-0003441050-RES-1 en als berekend energieverbruik 995 kWh/m²/jaar met energielabel F.

De liefhebbers hebben bij de tekoopstelling kennis kunnen nemen van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

De koper zal het origineel van voormeld certificaat ontvangen.

10. Renovatieplicht residentiële gebouwen

Er geldt een renovatieplicht voor residentiële gebouwen bij notariële overdrachten in volle eigendom.

De kandidaat-kopers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat ingevolge deze overdracht een renovatieplicht van toepassing is, waardoor het goed binnen vijf jaar vanaf de akte van toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. De koper moet binnen deze termijn een nieuw EPC doen opmaken om dit aan te tonen.

Bovendien kan een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht van toepassing zijn, wanneer binnen vijf jaar na heden de bestemming van het goed wijzigt.

De koper wordt er evenwel op gewezen dat er afwijkende regels gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

De koper wordt er uitdrukkelijk van op de hoogte gesteld dat hij zelf alle kosten draagt die zullen voortvloeien uit de nodige renovatiewerken, de herkeuring en de mogelijke sancties bij de niet-naleving van de renovatieverplichting, en dit zonder enig verhaal op of aansprakelijkheid van de verkoper.

Bovendien wordt de koper erop gewezen dat de renovatieverplichting in de toekomst kan verstrengen.

De partijen kunnen bijkomende informatie inwinnen over de renovatieplicht via www.vlaanderen.be of een energiedeskundige.

11. Waterparagraaf

Risicozone voor overstromingen

De notaris verklaart dat uit de opzoeking uitgevoerd op 22 oktober 2024 via www.waterinfo.be/informatieplicht blijkt dat het goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld bij koninklijk besluit ingevolge artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen.

Integraal Waterbeleid – Watertoets

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verklaart de notaris op grond van de voormelde opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht dat het goed niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, noch in een signaalgebied, een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

De grond heeft Perceel-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben Gebouw-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

12. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart en uit onderzoek via de online databank ‘Geoportaal Onroerend Erfgoed’ is gebleken dat het goed niet is opgenomen in één van de in artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet vermelde, vastgestelde inventarissen en dat het goed noch voorlopig, noch definitief beschermd is als onroerend erfgoed, noch gelegen is in een beschermde overgangszone in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet.

De verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

13. Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de definitie van bos zoals omschreven in artikel 3 van het Bosdecreet.

De verkoper verklaart dat het goed niet voldoet aan deze definitief en niet onder de voorschriften van het Bosdecreet valt.

Het Bosdecreet blijft echter van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

14. Natuur

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), een natuurreservaat of zijn uitbreidingszone afgebakend in een Bijzonder Plan van Aanleg, een Ruimtelijk Uitvoeringsplan of het VEN, en dat het niet gelegen is in een afge-bakende perimeter van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) of in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

15. Consultatie site “Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt – Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites – KLIM-CICC”

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be zoals uitgevoerd door de notaris blijkt dat het goed gelegen is in de directe nabijheid van een ondergrondse aardgasopslag.

Op 22 oktober 2024 bezorgde Fluxys daarover het volgende antwoord aan de notaris:

“[...]”

In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat de aangeduide zone gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.

Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder de aange-deuide zone.

Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende

uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.

Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.

De wettelijke erfdiensbaarheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing.

De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden.

Voor inlichtingen kan u terecht bij Kurt Van Gucht, tel. 02/282.76.90.

[...]

Erfdiensbaarheid op te nemen in de akte

Artikel 1

Een wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte per-ceel/percelen.

Artikel 2

A. Activiteiten die niet zijn toegelaten

Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegeestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.

B. Wettelijke meldingsplicht

*Elk werk/ontwerp dient **minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.*

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar / (erf)pachter / huurder / bouwheer / stu-diebureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via de KLIP-website : <https://klip.vlaanderen.be>.

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 3

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel."

Deze brief en bijlage zijn ter inzage beschikbaar voor de kandidaat-kopers.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die uit deze bedingen voortvloeien, voor zover zij nog van toepassing zijn.

16. Pandwet

Ingevolge opzoeking op het pandregister zoals uitgevoerd door de minuuthoudende notaris op 10 februari 2025, blijkt dat:

- er zich in of op voorschreven eigendom geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;*
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.*

17. Asbestinventarisattest

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.

Een asbestinventarisattest met unieke code UC 20241124-000100.000, opgemaakt op 24 november 2024, wordt ter beschikking gesteld op het kantoor van ondergetekende notaris aan de kandidaat-kopers.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen

0 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

3 Asbestmaterialen: Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen: Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen: Verwijderen

0 Asbestmaterialen: Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen: Zorgvuldig beheren”

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 asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest zal aan de koper worden overhandigd.

De ondergetekende notaris verklaart geen zekerheid te kunnen geven of er al dan niet asbest aanwezig is, buiten deze die reeds vermeld werden in het voormelde asbestinventarisattest.

18. Zonnepanelen – Reclamepanelen

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen zonnepanelen bevinden, noch reclamepanelen, noch is enige publiciteitsovereenkomst op het goed van toepassing.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

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

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

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

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

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

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze

laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem 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 biedensysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedensysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van 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 voorrangregel 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 € 5.000,00 (vijfduizend euro)** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000,00 (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000,00 (vijfduizend 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 **€ 5.000,00 (vijfduizend 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 € 5.000,00 (vijfduizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op *biddit.be* verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder

aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 borggen 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 BW).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- 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 vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), 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 tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderduizend 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 zeshonderduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderduizend 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 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, 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 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – 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 vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de interesten 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, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De 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:** degene 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.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

SLOTBEPALING

1. De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 Organieke wet Notariaat, alsook de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

Met akkoord van de partijen werd de gehele akte daarna door mij, notaris, niet letterlijk voorgelezen, doch toegelicht en hebben de partijen, tijdens en na de toelichting, de mogelijkheid gehad zich te informeren.

3. De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

Verder hebben de partijen verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen dat de notaris hen, zoals het hoort, heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Beerse, op hogervermelde datum, waarna de verschijners, samen met mij, notaris deze heeft getekend.