

Akte: VERKOOPSVWDN	Rep. nr.: 2024/14403
Bijlagen:	21/08/2024
20240895-3	

Op eenentwintig augustus tweeduizend vierentwintig.

ZIJN VOOR MIJ

Veerle GEENS, notaris te Mechelen,

AANWEZIG:

"(...) Omwille van de bescherming van natuurlijke personen en rechtspersonen in verband met de verwerking van persoonsgegevens werd de identiteit van de verkoper en/of verzoeker niet in de verkoopsvoorwaarden op [biddit.be](https://www.biddit.be) geplaatst."

Hierna "de verkoper" genoemd.

Welke mij verzoekt over te gaan tot het opstellen van de **VERKOOPSVORWAARDEN VAN DE ONLINE VERKOOP** op **BIDDIT.BE** van het hierna beschreven onroerend goed, goedgekeurd door de vrederechter van de ligging van het goed, hetzij de vrederechter van het kanton Vilvoorde bij e-mail van 19 augustus 2024.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

BEVOEGDHEID EN BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn om de rechtshandelingen van deze akte te stellen. Zij verklaren dat zij niet onder enige beschermingsmaatregel of een beschikkingsbeperking vallen, en verklaren evenmin hiertoe een verzoekschrift te hebben ingediend.

De verkoper verklaart dat hij de enige eigenaar is van het hierna vermelde onroerend goed.

TOELICHTING EN VOORLEZING

De notaris informeert de partijen dat hij de akte, voor de ondertekening ervan

- volledig zal toelichten, en dat de partijen verduidelijking mogen vragen van gelijk welke bepaling;
- integraal zal voorlezen op verzoek van één van hen, of indien één van hen meent dat hij of zij het ontwerp van deze akte niet tijdig ontving.

Partijen erkennen alvast dat de notaris al hetgeen voorafgaat volledig heeft voorgelezen en ze verklaren dat hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat zij het ontwerp tijdig ontvingen en voldoende kennis hebben genomen van de inhoud ervan. Bijgevolg verkiezen zij dat de notaris enkel die bepalingen voorleest waarvan de wet dit vereist, met inbegrip van alle wijzigingen aan ontwerp, dat de notaris alle overige delen van de akte toelicht en hun eventuele vragen beantwoordt.

AUTHENTICITEIT

De partijen verzoeken mij, notaris, authenticiteit te verlenen aan de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop.

VERKOOPSVORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

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

A- BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

"UNILEXA Geassocieerde Notarissen", met zetel te 2650 Edegem, Hovestraat 37, BTW BE0751.957.262, RPR Antwerpen.

Telefoonnummer: 03/457.01.46.

Het kantoor is geopend op werkdagen van 09 uur tot 12.30 uur en van 13.30 uur tot 17.30 uur (behalve op vrijdag tot 17.00u)

E-mailadres dossierbeheerder: svb@unilexanotarissen.be

Website: www.unilexanotarissen.be

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom **GEMEENTE ZEMST - tweede afdeling - Hofstade**

Een huis, op en met grond en aanhorigheden, te **Muizenstraat 179**, volgens titel een perceel bouwgrond, sectie A, nummer 51/L, met een oppervlakte van één are tweeëndertig centiare (1a 32ca), volgens huidig kadaster, sectie A, nummer 0051W2P0000, met eenzelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen, niet geïndexeerd: zeshonderdeenenvijftig euro (€ 651,00).

Hierna genoemd "het goed".

MEETPLAN - VERWIJZING

Het goed is afgebeeld op het grondplan als lot 11 opgemaakt door landmeter de heer Edouard Delpierre te Willebroek op 16 september 1960, gehecht aan een akte van verkoop verleden voor notaris Marcel Lejeune te Mechelen op 13 december 1960.

VERKAVELINGSVERGUNNING - VERKAVELINGSAKTE - VERWIJZING

Het goed maakt als LOT 11 deel uit van de verkaveling goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zemst op 20 oktober 1966 met referte 23096_1966_050000201.

De verkavelingsvergunning had echter geen betrekking op voorgeschreven goed, lot 11 op voormeld plan, en enkel op de loten 1-2, 2-4 en 9-10.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

"(...) Omwille van de bescherming van natuurlijke personen en rechtspersonen in verband met de verwerking van persoonsgegevens werd de identiteit van de verkoper en/of verzoeker niet in de verkoopvoorwaarden op biddit.be geplaatst."

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

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

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

INSTELPRIJS

De verkoop vindt plaats met vaststelling van volgende instelprijs: TWEEHONDERDDUIZEND EURO (€ 200.000,00).

INSTELPREMIE

De verkoop geschiedt met een instelpremie zoals gemeld in artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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 **dinsdag 22 oktober 2024 om 10 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 30 oktober 2024 om 10 uur**,

onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na bevestiging van het niet-uitoefenen van het recht van voorkoop door het Agentschap voor Wonen en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant, de gemeente Zemst, de Gewestelijke Maatschappij voor de Volkshuisvesting – Les Logements Uconomiques en het Vlaams Woningfonds (via kennisgeving binnen de 24 uur via het e-voorkooploket) en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden in het kantoor van de minuuthoudende notaris op **woensdag 6 november 2024 om 17 uur**.

GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN FINANCIERING

Deze verkoop geschiedt **NIET** onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

BEKENDMAKINGEN

De publiciteit vindt plaats via de volgende websites en kanalen:

- Biddit.be
- Zimmo.be
- Notaris.be
- Bord aan het eigendom
- Affiches

De bekendmakingen vangen aan vanaf 16 september 2024.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden

- **elke woensdag van 14.00 tot 16.00 uur, en dit vanaf woensdag 18 september 2024 tot en met woensdag 23 oktober 2024.**

- **elke zaterdag van 10.00 tot 12.00 uur, en dit vanaf zaterdag 21 september 2024 tot en met zaterdag 26 oktober 2024.**

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

KEUZE VAN WOONPLAATS

De verkoper, de koper, de rouwkoper en de laatste bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borg, doen keuze van woonplaats in hun domicilie of maatschappelijke zetel.

NALATIGHEIDSINTRESTEN

In aanvulling op artikel 27 van de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen onder deel B, worden de nalatigheidsintresten voor deze verkoop vastgesteld op **zeven procent (7%) op jaarbasis**, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van de volledige betaling.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GEBRUIK - GENOT

Algemeen

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

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

Het goed is vrij van gebruik.

Mits naleving van de verkoopsvoorwaarden komt het genot van het goed toe aan de koper nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Geen roerende goederen

Buiten de nagel- en pleistervaste goederen, roerende goederen die onroerend zijn door bestemming of incorporatie en van alle inbouwtoestellen, zijn in de verkoop **geen** roerende goederen begrepen.

BURGERRECHTELIJKE VOORWAARDEN

1. Hypothecaire toestand

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

Op vraag van de notaris verklaart de verkoper voor het verlijden van deze akte geen enkel document te hebben ondertekend van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren, behalve zoals eventueel gemeld in haar afrekening. De verkoper bevestigt dat het onroerend goed sinds datum van hypothecaire staat door de notaris aangevraagd, bij zijn weten, aan geen enkele in- of overschrijving werd onderworpen.

De verkoper verklaart ook dat hij geen zakelijke rechten heeft toegestaan op het onroerend goed en dat hem geen deurwaardersexploot met een bevel tot betalen, tot beslag of een dagvaarding in toepassing van het decreet op de ruimtelijke ordening, werd betekend.

De verkoper verklaart kortom geen weet te hebben van enige procedure

die de vervreemding van het onroerend goed zou kunnen belasten. De verkoper verklaart dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het onroerend goed zijn betaald, en dat er geen enkele schuld open staat ten aanzien van een bouwonderneming of een vakman, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden of die aanleiding zou kunnen geven tot een eigendomsvoorbehoud in het kader van een gegeven waarborg. De beslagberichten en het pandregister werden geraadpleegd op 18 juni 2024, en de beslagberichten nogmaals op vandaag. Hieruit blijkt dat er geen bericht voor de eigenaars van het onroerend goed bestond.

2. 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 de verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

3. 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.

Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stelen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

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

4. Grenzen - Oppervlakte

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

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

5. Gemeenheden

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

6. Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden

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 erfdiensbaarheden** te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden.

De titel van eigendom van de verkoper bevat geen bijzondere bepalingen of erfdiensbaarheden.

7. Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

De verkoper en de notaris vestigen de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website www.klim-cicc.be na te kijken of er zich op het onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken aan het onroerend goed.

De verkoper verkoopt het onroerend goed met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het onroerend goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van installaties die gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen transporteren en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van op de database aangesloten entiteiten.

8. 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.

9. 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.

10. Eigendomsoverdracht

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

11. 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 dat 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 8^{ste} dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Uit de vastgoedinformatie van de gemeente blijkt dat er voor het onroerend goed sinds 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de 10-jarige burgerrechtelijk aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen. Bijgevolg moet de verkoper geen verzekeringsattest

van de architect en/of aannemer voorleggen, als bewijs van een aansprakelijkheidsverzekering.

12. 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.

Koper en verkoper zullen de meternummers en meterstanden en bij de ingenottreding opnemen en doorgeven aan de betrokken maatschappijen.

13. 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.

Het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing van het lopend jaar wordt forfaitair vastgesteld op **drieëntachtig euro vier cent (€ 83,04) euro.**

VOORKOOPRECHTEN - VOORKEURRECHT **- RECHT VAN WEDERINKOOP**

Conventionele voorkoop- en voorkeurrechten

De verkoper verklaart dat het onroerend goed met geen conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat er op het onroerend goed geen publiciteitspanelen werden aangebracht, en er hierover dus geen huurovereenkomst werd afgesloten waarin mogelijks een voorkooprecht ten voordele van de huurder bedongen werd.

Wettelijke voorkoop- en voorkeurrechten

De notaris vestigt verder de aandacht van partijen op de mogelijke toepassing van één of meer wettelijke of decretale voorkooprechten. De verkoper verklaart dat het onroerend goed bij zijn weten niet onderworpen is aan een decretaal voorkooprecht of wettelijk voorkooprecht, **behalve De Vlaamse Wooncode Bijzonder gebied.**

De notaris heeft partijen vervolgens meegedeeld dat uit zijn opzoeken eveneens gebleken is dat een voorkooprecht van toepassing is op het onroerend goed, met name "**De Vlaamse Wooncode Bijzonder Gebied**", dat door de notaris digitaal zal worden aangeboden via het e-voorkooploket.

De notaris wijst toe onder de **opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen** van het voorkoop- of voorkeurrecht van iedere begunstigde aan wie een dergelijk recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zou zijn. De uitoefening van dit recht vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. OVERHEIDSMATREGELEN

De minuuthoudende notaris heeft géén inlichtingen over:

- enige bescherming (of intentie daartoe) inzake monumenten, landschappen, natuurgebieden, stads- en dorpsgezichten, archeologie of enige ander maatregel die het genotsrecht beperkt.
- vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerendergoeddecreet en Onroerendergoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.
- het feit dat het goed onderworpen is aan de wetgeving inzake natuurbehoud.
- een registratieattest waaruit blijkt dat het goed, geheel of gedeeltelijk, zou leegstaan of verwaarloosd zijn.
- enige opname van het goed in een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten of een inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen,
- een betekening door de burgemeester waaruit blijkt dat het goed zou kunnen vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet.
- 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.

2. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Stedenbouwkundig uittreksel

De gemeente Zemst beschikt over goedgekeurde plannen- en vergunningenregisters. Een stedenbouwkundig uittreksel van 26 juni 2024 is in bezit van de notaris-minuuthouder, welk minder dan 1 jaar oud is.

Verklaringen van de verkoper

Er werd door de verkoper verklaard:

- geen weet te hebben van enige bouwovertrading met betrekking tot het goed.
- voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vermeldt en informeert de notaris, voor zover hij kan nagaan, met betrekking tot het goed:

Voor het onroerend goed is er een stedenbouwkundige **vergunning** of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd:

- Voor het **bouwen van een woning** met referentie 23096_1969_0200128 op 18 juni 1969 met gemeentelijk dossiernummer BA/2/1476/1969.

De koper wordt erop gewezen dat:

- constructies die gebouwd zijn voor 22 april 1962, geacht worden vergund te zijn.
- constructies die gebouwd zijn tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze gelegen zijn, geacht worden vergund te zijn, tenzij een proces-verbaal of bezwaarschrift binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van deze constructie het tegendeel stelt.
- het vermoeden van vergunning niet automatisch geldt, maar door de burger zelf moet aangevoerd worden. Zie hiervoor: https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/vermoeden_van_vergunning.pdf.

Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed: **woongebied**.

Het onroerend goed maakt **niet het voorwerp** uit van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van het Decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning van 25 april 2014 en er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

Voor het onroerend goed geldt er **geen** voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Het onroerend goed is **wel** gelegen in een goedgekeurde verkaveling; met name de verkaveling van 14 loten met referentie 23096_1966_050000201 op 20 oktober 1966.

De verkavelingsvergunning had echter geen betrekking op voorgeschreven goed, lot 11 op voormeld plan, en enkel op de loten 1-2, 2-4 en 9-10.

Het onroerend goed maakt **geen** voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voor het onroerend goed geldt er een gemeentelijk rooilijnplan met beschrijving Muizenstraat van 29 maart 1984. Volgens het stedenbouwkundig uittreksel is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Het stedenbouwkundig uittreksel en stedenbouwkundige vastgoedinformatie worden voorafgaandelijk aan de verkoop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud, de bepalingen en voorschriften erin opgenomen, te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De ondergetekende notaris zal een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan de definitieve koper overhandigen na betaling van de koopsom en de kosten.

Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Onder verwijzing naar de bepalingen van de wetgeving houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, wordt bedongen dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of

verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt zonder dat een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is bekomen of aan de vereiste meldingsplicht is voldaan.

Ondergetekende notaris wijst partijen in het bijzonder op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dewelke de vergunningsplichtige handelingen opsomt:

HOOFDSTUK II Vergunningsplicht

*Afdeling 1 Soorten - Onderafdeling 1 **Vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen** - Sectie 1 **Vergunningsplichtige handelingen***

Artikel 4.2.1. 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 stamontrek 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 woongelegenheden 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.*

Artikel 4.2.2. § 1. *De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen vervangen wordt door een **verplichte melding van de handelingen**. De meldingsplicht betreft gevallen waarin de beoordelingsruimte van het bestuur minimaal is vanwege het eenvoudige en gangbare karakter van de handelingen in kwestie, of de onderworpenheid van de handelingen aan nauwkeurige stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of integrale ruimtelijke voorwaarden als vermeld in artikel 4.3.1, § 2, tweede lid.*

De Vlaamse Regering kan de werken die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht, vermeld in artikel 4.2.1, 5°, c), ook aan de meldingsplicht onderwerpen.

De meldingsplichten, vermeld in het eerste en het tweede lid, kunnen nooit worden ingevoerd voor handelingen die in een ruimtelijk kwetsbaar gebied liggen.

§ 2. Een meldingsakte wordt als een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen beschouwd voor de toepassing van regelgeving binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. Een meldingsakte wordt ook gelijkgesteld met een voorafgaande toelating om te bouwen wat betreft de toepassing van artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, tenzij de meldingsakte alleen betrekking heeft op handelingen die niet gebouwd worden.

§ 3. Regulariserende meldingen kunnen worden verricht onverminderd de strafbaarstelling van inbreuken op de meldingsplicht.

Eventuele nietigheid - verzaking.

Voor zover de eventuele gevoerde publiciteit en/of een eventuele onderhandse overeenkomst niet beantwoordt aan de informatieplicht, zoals voorzien in artikel 5.2.5 en 5.2.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt de koper door de instrumenterende notaris gewezen op de artikelen 5.2.5./5.2.6 (informatieplicht), 6.1.1. eerste lid, 4° (strafsancties) en 6.3.1. (nietigheid) van voormelde Codex, verzaakt de koper hierbij uitdrukkelijk aan de nietigheidsvordering die hij desbetreffend zou kunnen uitoefenen, gezien de eventuele inbreuk(en) op de informatieplicht rechtgezet is/zijn bij onderhavige authentieke akte.

3. BODEMDECREET

De ondergetekende notaris heeft geen inlichtingen over eventuele 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.

De verkoper verklaart dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De koper koopt het goed in zijn huidige bodemtoestand. De verkoper zal niet tot vrijwaring gehouden zijn.

De gemeente heeft op 26/06/2024 laten weten:

- voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed geen milieuvergunningen afgeleverd, of milieumeldingen ontvangen;
- voor zover bekend is of was er geen inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO);

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door **de OVAM** op 21 juni 2024 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet, gezien dit attest voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar wordt gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente 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 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."

De notaris bevestigt dat de bepalingen van het bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

4. BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3).

Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakte volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.
- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de

compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besl.VI.Reg. van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en 87 van het Bosdecreet.

- de verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Uit de vastgoedinformatie blijkt dat het goed **geen bos is** als bedoeld in het Bosdecreet.

5. WATERPARAGRAAF

Op basis van een opzoeking gedaan op 18 juni 2024, verklaart de notaris dat het onroerend goed:

- **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- **niet** gelegen is in een van nature overstroombaar gebied;
- **niet** gelegen in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: A

A: geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A

A: geen overstroming gemodelleerd.

De verkoper bevestigt het bovenstaande en verklaart dat het onroerend goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

6. BESCHERMINGSZONES GRONDWATERWINNINGEN.

Uit een opzoeking op Geopunt blijkt dat het onroerend goed **niet gelegen** is in een zone voor grondwaterwinning.

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Het postinterventiedossier is het dossier dat voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee bij latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het gebouw. Het postinterventiedossier moet opgesteld worden voor werken uitgevoerd sinds 1 mei 2001.

Met betrekking tot het postinterventiedossier verklaart de verkoper: dat voor het onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen **geen postinterventiedossier** aanwezig moet zijn.

Aanvullende toelichting

De koper verklaart op de hoogte te zijn van het belang van het bewaren van de facturen van uitgevoerde renovatiewerken in het postinterventiedossier (ook al zijn deze niet uitgevoerd door aannemers), ter nazicht van de eventuele renovatieverplichtingen die op het goed kunnen rusten.

ASBESTHOUDENDE MATERIALEN / ATTEST EN INVENTARIS

De verkoper verklaart dat bij zijn weten in het eigendom geen asbesthoudende materialen aanwezig zijn, behalve deze eventueel vermeld in het hierna vermelde asbestinventarisatetest.

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

Op het verkochte goed bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240806-000289.000, op 6 augustus 2024.

Het **asbestinventarisatetest** wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Een exemplaar van dit attest zal aan de definitieve koper overhandigd worden na betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen / Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen / Asbestmateriaal Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen / Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmaterialen / Asbestmateriaal Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen / Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren"

De verkoper verklaart dat er sedert voormeld attest 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.

De notaris deelt mee dat een asbestinventarisatetest 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt zolang de toestand ongewijzigd blijft. De koper verklaart op de hoogte te zijn dat deze termijn van 10 jaar in bepaalde gevallen ingekort zal worden tot 5 jaar. De asbestdeskundige zal deze termijn inkorten wanneer hij vaststelt dat er sprake is van minstens één asbesthoudend materiaal met hoog materiaalrisico.

STOOKOLIETANK

*De verkoper verklaart dat zich in het onroerend goed bij zijn weten **een ondergrondse stookolietank** bevindt die niet meer gebruikt wordt.*

*Deze stookolietank werd **buiten gebruik** gesteld conform de bepalingen van Vlare II, geledigd en gevuld, zoals blijkt uit het attest opgemaakt door Clement Cleaning op 2 maart 1999. Dit attest zal ter beschikking gesteld worden op het biddit-platform.*

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Het goed voorwerp van de verkoop is een wooneenheid in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van **19 juli 2024** werd door Atlas Controle vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

Een exemplaar van dit proces-verbaal wordt voorafgaandelijk aan de koop

ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Dit proces-verbaal zal aan de definitieve koper overhandigd worden na betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

Gezien de uiterlijke datum om de nodige werken uit te voeren in het proces-verbaal is vastgesteld op 19 juli 2025, werd een **verlenging van de termijn tot 6 november 2025** toegestaan door de FOD Economie, K.M.O. Middenstand en Energie bij e-mail van 06 augustus 2024 om de regularisatie door de koper te laten vaststellen, met volgende inhoud:

“In antwoord op uw aanvraag is het toegestaan voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te Muizenstraat 179 te 1981 Hofstade in orde te brengen te verlengen tot 06-11-2025, mits naleving van de volgende voorwaarden :

- maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;*
- de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;*
- het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.*

Opmerkingen:

- Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.*
- In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren.”*

De koper beschikt aldus over een termijn van **12 maanden** vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement, alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Anthony Butaye op 19 juli 2024 met vermelding van unieke code 20240719-

0003319328-RES-1, met een berekend energieverbruik van **245 kWh/m²; label C.**

De ondergetekende notaris wijst de koper erop dat het EPC een louter informatief document is. De koper zal in geen geval nog aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het EPC.

Dit energieprestatiecertificaat wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Het energieprestatiecertificaat, zal aan de definitieve koper overhandigd worden na betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

RENOVATIEPLICHT

De verkoper verklaart dat er **geen renovatieplicht lopende is.**

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële bouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat indien de akte na 1 januari 2023 wordt getekend het goed binnen 5 jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de 5 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De koper wordt erop gewezen dat het energiebesluit in een stijgend traject voorziet, waarbij het te behalen label steeds strenger zal worden.

Het minimaal EPC-label na overdracht wordt:

- vanaf 2028 aangescherpt tot label C voor woningen en appartementen;
- vanaf 2035 tot label B voor woningen;
- vanaf 2040 tot label A voor woningen en tot label B voor appartementen;
- vanaf 2045 tot label A voor appartementen.

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

ROOKMELDERS

De verkoper verklaart dat er, volgens de geldende regelgeving, **rookmelders aanwezig** zijn in het onroerend goed.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich **geen zonnepanelen** bevinden op het onroerend goed.

B- ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een **minimumbod** vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken;
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het **minimumbedrag van de biedingen**.

Artikel 7. Enkel biedingen in **euro** worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op [biddit.be](http://www.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 **8 kalenderdagen**.

De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De **automatische biedingen hebben altijd voorrang** op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de 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 bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. **Na de sluiting van de biedingsperiode**, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder 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 bieder 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 10 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 proces-verbaal 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de 5 hoogste bidders).

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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 vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling en volmacht door de koper

Artikel 17. De koper doet **afstand van de wettelijke indeplaatsstelling** die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3^o 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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper.

Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en **zo nodig worden uitgedreven**, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich **sterk maakt** is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze

laatste **de authentieke bekrachtiging** voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege **hoofdelijk en ondeelbaar** op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 BW).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen 6 weken** te rekenen vanaf het ogenblik waarop **de toewijzing definitief wordt**. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (van toepassing in het Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten, daarin begrepen de **kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs**. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

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

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

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€

50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met 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 tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend 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 driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend 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 vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

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

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

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

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

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

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

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

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

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

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Artikel 25bis.

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

vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden 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.

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 nalatighedsinteressen 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.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

Artikel 25ter.

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 **2 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.

Nalatighedsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, **van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd** op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met 4 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 15 dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent (10%) 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 - Herverveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van 8 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 8 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 8 dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van 15 dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2^o, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2^o, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere **lasthebber(s)** aanstellen in de 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- 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, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D- VOLMACHTEN

A - De **verkoper sub 2**, "(...) *Omwille van de bescherming van natuurlijke personen en rechtspersonen in verband met de verwerking van persoonsgegevens werd de identiteit van de verkoper en/of verzoeker niet in de verkoopsvoorwaarden op *biddit.be* geplaatst.*", hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

Iedere huidige en toekomstige medewerker van notariskantoor "Unilexa Geassocieerde Notarissen" met zetel te 2650 Edegem, Hovestraat 37.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt, mede verschijnt en aanvaardt "(...) *Omwille van de bescherming van natuurlijke personen en rechtspersonen in verband met de verwerking van persoonsgegevens werd de identiteit van de verkoper en/of verzoeker niet in de verkoopsvoorwaarden op *biddit.be* geplaatst.*", medewerker van notariskantoor "Unilexa Geassocieerde Notarissen, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers, die woonst kiest op de zetel van de bv "UNILEXA geassocieerde notarissen".

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om,

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed **te verkopen** onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en

attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

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

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

Toewijzing aan een minimumprijs

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een afzonderlijke schriftelijke verklaring voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed.

B- De **koper**, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

Iedere huidige en toekomstige medewerker van notaris kantoor "Unilexa Geassocieerde Notarissen" met zetel te 2650 Edegem, Hovestraat

37.

Hierna "de lasthebber" te noemen, voor wie hier tussenkomst en mede verschijnt "(...) *Omwille van de bescherming van natuurlijke personen en rechtspersonen in verband met de verwerking van persoonsgegevens werd de identiteit van de verkoper en/of verzoeker niet in de verkoopsvoorwaarden op biddit.be geplaatst.*", medewerker van notariskantoor "Unilexa Geassocieerde Notarissen, die woonst kiest op de zetel van de bv "UNILEXA geassocieerde notarissen", onverminderd de bevoegdheden hiervoor bepaald onder artikel 29.

SLOTBEPALINGEN

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

De partijen erkennen dat de notaris hen heeft gewezen op het recht van elke partij om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen werden vastgesteld.

De partijen bevestigen dat de notaris hen duidelijk heeft ingelicht over hun rechten en verplichtingen die uit deze akte voortvloeien, en hen op onpartijdige manier heeft bijgestaan.

De partijen verklaren dat er hier volgens hen geen sprake is van tegenstrijdige belangen, en dat zij alle bepalingen in deze akte evenwichtig vinden en aanvaarden.

ORGANIEKE WET NOTARIAAT

De notaris heeft deze akte integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vereist overeenkomstig de Organieke Wet Notariaat, met inbegrip van alle wijzigingen ten aanzien van de ontwerpakte. De notaris heeft de volledige akte aan de partijen toegelicht.

IDENTITEIT VAN DE PARTIJEN

De notaris waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens aan de hand van de door de wet vereiste documenten.

Voor wat betreft de rechtspersonen, bevestigt de notaris de rechtsvorm, naam, datum van oprichtingsakte, de zetel van vennootschap alsook het BTW- identificatienummer.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk **ontslagen** van het nemen van een ambtshalve inschrijving, nadat de aandacht van de partijen werd gevestigd op de gevolgen van het verval van het voorrecht en van de vordering tot ontbinding, die uit vrijstelling van ambtshalve inschrijving voortvloeien.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

IZIMI – DIGITALE KLUIS – TOEGANG TOT NABAN

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten – eveneens te raadplegen via notaris.be).

Waarvan akte

Opgemaakt en verleden te Mechelen, op kantoor, datum als voormeld.

Na toelichting, en na integrale of gedeeltelijke voorlezing zoals vastgesteld bij de aanvang van deze akte en bevestigd door alle partijen, hebben alle partijen en de notaris deze akte, en in voorkomend geval de hieraan gehechte stukken, waarvan partijen het ontwerp hebben ontvangen op 6 augustus, ondertekend.