

Datum : 01/07/2024

VERKOOPSVORWAARDEN BIDDIT

Rep.nr. : (...)

YV/2230877/2230878

Heden, één juli tweeduizendvierentwintig.

Ga ik, Meester **Anne-Marie SZABÓ**, notaris te Turnhout, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Szabó notarissen", ondernemingsnummer 1004.592.376, met zetel te 2300 Turnhout, Kempenlaan 2, (...) over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen:

(...)

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

STAD TURNHOUT- tweede afdeling

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Grimstedestraat 18, volgens titel en huidig kadastraal uittreksel bekend sectie N, nummer 0015WP0000 met een oppervlakte van honderdzesentwintig vierkante meter (126m²).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: tweehonderdtweeënveertig euro (€ 242,00)

Hierna ook genoemd "**het onroerend goed**".

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 verkoopsvoorwaarden 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.

Oorsprong van eigendom

(...)

Hypothecaire toestand

(...)

VERKOOPSVORWAARDEN

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;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. DE BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor:

Szabó Notarissen

Kempenlaan 2 - 2300 Turnhout

Telefoon: 014 41 19 87

E-mail: info@notariaatszabo.be

2. Instelprijs:

De instelprijs bedraagt **honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00)**.

3. 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.

4. Nalatigheidsinteresten:

Overeenkomstig artikel 27 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt alhier bepaald dat de rentevoet van de nalatigheidsintresten zeven procent (7,00 %) per jaar bedraagt.

5. Aanvang en sluiting van de biedingen:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 19 augustus 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 27 augustus 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

6. Ondertekening proces-verbaal van toewijzing:

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 2 september 2024 om 16.00 uur**.

7. Bezoeken:

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10.00 uur tot 12.00 uur, en dit vanaf zaterdag 3 augustus 2024 tot en met zaterdag 24 augustus 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.

Ondergetekende notaris wordt bij deze, ingeval van afwezigheid of tegenwerking van de eigenaar/bewoner, naar analogie van artikel 1580 derde, vierde en vijfde lid Gerechtelijk Wetboek, op kosten van deze eigenaar/bewoner, gemachtigd toegang te verkrijgen tot voormelde woning, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden. De kosten hiervan vallen ten laste van de desbetreffende bewoner/eigenaar.

8. Publiciteit

De openbare verkoop zal worden bekendgemaakt:

- a) door middel van aankondiging in het notarisblad voor Antwerpen "notaris.be", één maal per week, gedurende tenminste drie weken;
- b) door middel van bekendmaking op de websites www.biddit.be en www.immoweb.be;
- c) door middel van twee affiches, één op de goederen en één op het kantoor van ondergetekende notaris.

Ondergetekende notaris behoudt zich het recht voor om bijkomende publiciteit te voeren of de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop, op voorwaarde dat het totale aantal aankondigingen gelijk blijft.

9. Eigendomsoverdracht:

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

10. Genot - Gebruik:

De verkopers hebben verklaard dat de goederen niet verhuurd zijn, noch in gebruik bij derden.

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

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

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding 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.

11. Voorkooprecht - Voorkeurrecht:

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

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

12. Staat van de goederen - 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.

13. 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.

14. Gemeenheden:

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

De verkopers hebben verklaard dat de goederen bij hun weten niet het voorwerp zijn geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemene recht inzake de gemeenschap van de muren en afsluitingen die de goederen begrenzen.

15. Erfdienstbaarheden - Muurgemeenschappen:

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 verkopers hebben alleszins verklaard zelf geen erfdienstbaarheden op de goederen te hebben toegestaan en ook voor het overige geen weet te hebben van enige erfdienstbaarheid.

De voormelde eigendomstitel van de verkopers vermeldt hieromtrent letterlijk het volgende:

*“Betreffende de door verkopers gekende erfdienstbaarheden verwijzen deze naar een akte verleden voor notaris Christine Van Haeren, Notaris te Turnhout, op 7 februari 2006. Partijen bevestigen hiervan voorlezing en kopie ontvangen te hebben. **De verkopers verklaren dat deze erfdienstbaarheden niet meer van toepassing zijn.**”*

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

16. 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.

17. 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.

18. Verkoop voor vrij en onbelast:

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, in- of overschrijving, voorrecht, hypotheek, hypothecair mandaat, ontbindende vordering en recht van gebruikspand, 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.

De verkopers hebben bovendien verklaard dat er tot op heden met betrekking tot de goederen geen geschillen bestaan met om het even wie.

19. Overdracht van risico's – Verzekering:

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

20. Nutsvoorzieningen:

De kopers zullen, vanaf hun ingenottreding (tenzij de wet hen er eerder toe verplicht), de contracten inzake water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen op hun naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Zij moeten vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkopers hiervoor niet meer kunnen aangesproken worden.

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.

21. Roerende goederen:

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

De verkopers hebben verklaard dat in deze verkoop volgende **roerende goederen** begrepen zijn: alle roerende goederen die aanwezig zullen zijn in voorschreven onroerend goed op de dag van de toewijzing.

22. Belastingen en taksen:

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de verkochte goederen 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.

Eventuele belastingen op onbebouwde percelen, tweede verblijfplaatsen, verwaarloosde, leegstaande of onbewoonbaar verklaarde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De verkopers hebben verklaard dat bij hun weten op heden voor de goederen geen belastingen op onbebouwde percelen, tweede verblijfplaatsen, verwaarloosde, leegstaande of onbewoonbaar verklaarde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten, of verhaalbelastingen worden geheven.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Bodemattest - milieu

1. De verkoper heeft verklaard dat de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten geen risicogrond is, zoals bedoeld in het Decreet betreffende de

bodemsanering en de bodembescherming (hierna het “Bodemdecreet”). Dit wil zeggen dat op deze grond **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging zou kunnen inhouden, en dat er geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van artikel 2, 14°, van het Bodemdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 23 mei 2023 en aan de koper werd meegedeeld luidt als volgt:

“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 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 risicogrond is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

3. De koper wordt **op de hoogte** gebracht van de inhoud van dit bodemattest vóór de toewijzing.

4. De verkoper heeft verklaard, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot de verkochte goederen verder zelf **geen** weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. De notaris wijst op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de **informatieplicht** van de partijen. Daarnaast wijst de notaris de koper erop dat het voorgaande geen enkele garantie inhoudt over de zuiverheid van de bodem en dat de regels met betrekking tot het **grondverzet** (Hoofdstuk XIII.- Het gebruik van uitgegraven bodems” van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Asbest

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230526-000087.000, op 26 mei 2023.

De koper wordt vóór de toewijzing op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

1 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren

De verkoper heeft verklaard dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de koper worden overhandigd bij het definitief worden van de verkoop.

Vlaamse Codex Wonen

Woningkwaliteitsbewaking – register van herstellvorderingen

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.

Leegstand – verwaarlozing - ongeschiktheid

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed **niet** werd opgenomen :

- in het gemeentelijk leegstandsregister;
- op de gewestelijke inventaris van verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen en woningen;
- op de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verkoper heeft verklaard ook dat hij niet op de hoogte is van enig voornemen in dit verband vanwege de overheid, **met uitzondering van het vooronderzoek voor de opname in het leegstandsregister dat lopende is**. Bij mail van 11 juni 2024 heeft de Stad Turnhout laten weten dat de effectieve inventarisatie gepland staat op 16 september 2024.

De koper wordt erop gewezen dat het gemeentelijk heffingsreglement van de Stad Turnhout voorziet in een tijdelijke vrijstelling voor de nieuwe houder van het zakelijk recht. De kopers zullen zelf het nodige dienen te doen voor de schrapping of opschorting, alsook voor het bekomen van de toepasselijke vrijstelling van de heffing, overeenkomstig de wet, zonder verhaal tegen de verkopers.

Na de definitieve toewijzing zal de notaris aan de administratie volgende gegevens overmaken:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Ruimtelijke Ordening

1 Algemeen

Indien het onroerend goed onderworpen is of wordt aan een volledige of gedeeltelijke onteigening, opeising, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of -reglementen, van welke aard ook, dan zal de koper zich naar al die voorschriften moeten gedragen, zonder

voor het verlies van grond, de weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper heeft verklaard **niet** op de hoogte te zijn van enig (ontwerp van) onteigenings- of opeisingsbesluit of rooilijnplan met betrekking tot het onroerend goed.

2 Informatieplicht

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en op basis van de verklaringen van de verkoper, de vastgoedinformatie van de gemeente en het hypothecair getuigschrift van het onroerend goed, informeert de notaris als volgt :

1° *Omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen - attesten :*

- De volgende vergunningen zijn **gekend** :
 - vergunning van 29 april 1963 met referte 212/63 voor plaatsen van een nieuwe raam en deur in voorgevel;

Artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat bestaande constructies waarvan men via een toegelaten bewijsmiddel kan aantonen dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van voormelde codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan men via een toegelaten bewijsmiddel kan aantonen 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 door 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 aflevering van één of meerdere vergunningen houdt **geen garantie** in dat :
 - deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het onroerend goed;
 - dat het onroerend goed integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
 - dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn; en/of
 - dat de afgeleverde vergunningen nog geldig zijn.

2° *De meest recente stedenbouwkundige bestemming* is : woongebied volgens het gewestplan en **Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout – Artikel 0.1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.**

3° *Rechterlijke en bestuurlijke maatregelen - stedenbouwkundige overtredingen :*

- Er werd **geen** proces-verbaal opgesteld voor stedenbouwkundige overtredingen;
- Er werd **geen** rechterlijke of bestuurlijke maatregel genomen en er is **geen** procedure hangende die het opleggen van een dergelijke maatregel beoogt;

Er is momenteel **geen** verplichting of vordering om herstelmaatregelen uit te voeren.

De **verkoper** heeft dit alles erkend en **heeft uitdrukkelijk verklaard** zelf **geen** vergunningsplichtige werken aan de goederen te hebben uitgevoerd of te hebben laten uitvoeren zonder omgevingsvergunning, **en niet** op de hoogte te zijn van enige stedenbouwkundige overtreding.

4° **Voorkooprecht** (artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten):

Het onroerend goed ligt **niet** in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan aangeduid is als een zone met voorkooprecht.

5° **Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden:**

Op het onroerend goed is er **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing.

6° **Complexe projecten:**

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed **geen** deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit inzake complexe projecten.

3 Stedenbouwkundig uittreksel

Voor zover de gemeente een plannen- en vergunningenregister heeft, zal de koper een stedenbouwkundig uittreksel ontvangen, dat op heden niet ouder is dan 1 jaar.

4 Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris informeert partijen over artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Decreet natuurbehoud

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

Bosdecreet

Nadat de notaris het toepassingsgebied van het Bosdecreet heeft toegelicht, heeft de verkoper verklaard dat het onroerend goed naar zijn mening **niet** onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990 valt.

Decreet Onroerend Erfgoed

De verkoper heeft verklaard dat de verkochte goederen :

- **niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris** waarnaar artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 verwijst (met name de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van het landschappelijke erfgoed), en dat hij **geen kennis** heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed in een inventaris vast te stellen;

- **geen beschermd goed is** overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site), dat hem geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

De notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar stelt.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, in het onroerend goed **geen** ondergrondse, bovengrondse noch een buiten gebruik gestelde stookolietank aanwezig is.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat, overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 op de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, er met betrekking tot het bij deze verkochte goed bij zijn weten geen werken werden uitgevoerd waarvoor de opmaak van een postinterventiedossier is vereist.

De verkoper heeft verder uitdrukkelijk verklaard dat hij de werken zelf heeft uitgevoerd, waardoor de opmaak van een postinterventiedossier **niet vereist** was. Ondergetekende notaris wijst de koper op het feit dat bij een toekomstige verbouwing van het bij deze aangekochte goed er mogelijk een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden en verwijst de koper hiervoor naar hetgeen is opgenomen in voormeld Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 op de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Keuring elektrische installaties:

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), aangezien het goed een **oude elektrische installatie** heeft, die **niet** het voorwerp heeft uitgemaakt van belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen sinds 01 oktober 1981, **of** het voorwerp heeft uitgemaakt van belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen sinds 01 oktober 1981, maar waarvan het deel daterend van voor 01 oktober 1981 nog niet onderworpen is geweest aan een volledig controleonderzoek.

De verkoper heeft de verplichting een controleonderzoek van de elektrische installatie te laten uitvoeren, en de datum van dit proces-verbaal van het controleonderzoek en het feit van de overhandiging van dit proces-verbaal aan de koper, in de notariële akte te doen vermelden.

Er werd **geen** controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) uitgevoerd omdat de koper de elektrische installatie volledig dient te **renoveren**.

De koper wordt erop gewezen dat zij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moeten brengen. (adres: Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur, North Gate III, Koning Albert II-laan,16, 1000 Brussel).

De koper wordt erop gewezen dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een gunstig keuringsverslag door een erkend organisme.

De notaris wijst op:

- de sancties voorzien in het Reglement en van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die **niet** voldoet aan de vereisten van het Reglement;

- het feit dat een installatie 25 jaar na (her)keuring opnieuw dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig afdeling 6.5.2. van het Reglement.

Energieprestatiecertificaat:

Het **energieprestatiecertificaat** van het onroerend goed werd opgemaakt op 10 september 2019 en heeft als nummer 20190910-0002193916-RES-1, en **label E**.

De koper zal vóór de definitieve toewijzing op de hoogte worden gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. De koper zal het originele certificaat ontvangen.

Waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

De grond heeft P(erceel)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

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

A: geen overstroming gemodelleerd

3. De verkoper heeft verklaard dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit is overstroomd**.

KLIM

De verkoper heeft verklaard op basis van de website <https://www.klimcicc.be/klimnew/index.php?LG=1> dat het goed **niet** gelegen is nabij transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of hoogspanningslijnen.

Zonnepanelen

De verkoper heeft bevestigd dat voormeld onroerend goed **niet** is uitgerust met zonnepanelen.

Voorkeur- en voorkooprechten

De verkoper heeft verklaard dat - voor zover hem bekend - het goed met **geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht** bezwaard is, noch met enige aankoopoptie, vervreemdingsverbod en/of recht van wederinkoop.

Renovatieverplichting residentieel gebouw:

Er geldt een renovatieplicht voor residentiële gebouwen bij notariële overdrachten in volle eigendom vanaf 1 januari 2023, waarbij de verwerver binnen de 5 jaar moet renoveren naar (minstens) label D en een nieuw EPC moet laten opmaken, behalve wanneer het gebouw wordt gesloopt binnen de 5 jaar of het gebouw een monument betreft, (deels) beschermd cultuurhistorische landschap,

stads- of dorpsgezicht betreft, of is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

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

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

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichting **van toepassing is** op het voorwerp van deze aankoop, aangezien het eigendom thans energielabel E heeft.

De koper zal het nodige moeten doen om binnen de vijf jaar vanaf heden minstens een EPC-label D te behalen.

De verkoper heeft verklaard dat er thans geen termijn lopende is voor de renovatieplicht.

Pandwet

Naar aanleiding van de Pandwet van 11 juli 2013 heeft de verkoper verklaard dat er:

- zich in of op het onroerend goed 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;
- geen goederen werden geïncorporeerd in het onroerend goed die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen 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 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 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 bidders 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 bidder 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 bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

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 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 bieder 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 bieder(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 bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een

solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen. Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

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

Deze betaling is bevestigend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald. De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

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

- 21,10% voor prijzen boven €30.000,00 tot en met €40.000,00;
- 19,40% voor prijzen boven €40.000,00 tot en met €50.000,00;
- 18,30% voor prijzen boven €50.000,00 tot en met €60.000,00;
- 17,50% voor prijzen boven €60.000,00 tot en met €70.000,00;
- 16,85% voor prijzen boven €70.000,00 tot en met €80.000,00;
- 16,35% voor prijzen boven €80.000,00 tot en met €90.000,00;
- 15,95% voor prijzen boven €90.000,00 tot en met €100.000,00;
- 15,60% voor prijzen boven €100.000,00 tot en met €110.000,00;
- 15,35% voor prijzen boven €110.000,00 tot en met €125.000,00;
- 15,05% voor prijzen boven €125.000,00 tot en met €150.000,00;
- 14,65% voor prijzen boven €150.000,00 tot en met €175.000,00;
- 14,40% voor prijzen boven €175.000,00 tot en met €200.000,00;
- 14,15% voor prijzen boven €200.000,00 tot en met €225.000,00;
- 14,00% voor prijzen boven €225.000,00 tot en met €250.000,00;

- 13,90% voor prijzen boven €250.000,00 tot en met €275.000,00;
- 13,75% voor prijzen boven €275.000,00 tot en met €300.000,00;
- 13,60% voor prijzen boven €300.000,00 tot en met €325.000,00;
- 13,50% voor prijzen boven €325.000,00 tot en met €375.000,00;
- 13,35% voor prijzen boven €375.000,00 tot en met €400.000,00;
- 13,25% voor prijzen boven €400.000,00 tot en met €425.000,00;
- 13,20% voor prijzen boven €425.000,00 tot en met €500.000,00;
- 13,05% voor prijzen boven €500.000,00 tot en met €550.000,00;
- 13,00% voor prijzen boven €550.000,00 tot en met €600.000,00;
- 12,95% voor prijzen boven €600.000,00 tot en met €750.000,00;
- 12,80% voor prijzen boven €750.000,00 tot en met €1.000.000,00;
- 12,65% voor prijzen boven €1.000.000,00 tot en met €2.000.000,00;
- 12,45% voor prijzen boven €2.000.000,00 tot en met €3.000.000,00;
- 12,40% voor prijzen boven €3.000.000,00 tot en met €4.000.000,00;
- 12,35% voor prijzen boven de €4.000.000,00;

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst 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.

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 verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te

kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, 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°, 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 tussenkomen partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

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

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

SLOTBEPALINGEN

(...)