

**REPERTORIUM: 2025/9887**

Datum: 23/01/2025

**AKTE: VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT**

2023450/SD

Bijlagen: 1

Het jaar tweeduizend vijftieng;   
Op drieëntwintig januari;

Ga ik, **Jan DELANG**, **notaris** met standplaats te Duffel, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap “Notaris Jan Delang”, met zetel te Duffel, Kiliaanstraat 14, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [bidbit.be](http://bidbit.be) van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

[...]

Hierna verder ook genoemd “**de verkoper**” en/of “**de verzoeker**”, ook al zijn er meerdere personen.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

## **A. DE BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **1. Contactgegevens van het notariaat**

Het kantoor van notaris Jan Delang is gelegen te Duffel, Kiliaanstraat 14.

Het kantoor is geopend op elke werkdag van 9.00 tot 12.30 uur en van 14.00 tot 18.00 uur.

Het kantoor is telefonisch bereikbaar op het nummer 015 31 31 75 en per e-mail op [info@notarisdelang.be](mailto:info@notarisdelang.be).

### **2. Beschrijving van het goed**

#### **1. Gemeente DUFFEL- eerste afdeling**

Een **perceel landbouwgrond**, gelegen te Duffel, **Boecksteinweg**, ter plaatse gekend ‘Bosch Boek’, gekadastraerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie E nummer 0007/P0000, met een grootte volgens kadaster van drieduizend zevenhonderdveertig vierkante meter (3.740 m<sup>2</sup>).

Kadastraal inkomen: vijftien euro (€ 15,00).

#### **2. Gemeente DUFFEL- eerste afdeling**

Een **perceel landbouwgrond**, gelegen te Duffel, **Boecksteinweg**, ter plaatse gekend ‘Bosch Boek’, gekadastraerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie E nummer 0009/C/P0000, met een grootte volgens kadaster van drieduizend tweehonderdvijftientachtig vierkante meter (3.285 m<sup>2</sup>).

Kadastraal inkomen: dertien euro (€ 13,00).

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.

Plan - Meting:

Er werd geen grondplan opgemaakt van het verkochte goed naar aanleiding van huidige verkoop.

### **3. Oorsprong van eigendom**

[...]

De koper zal zich met deze eigendomsvaststelling moeten vergenoegen en zal van de verzoeker geen andere titel kunnen vorderen dan een afschrift van onderhavige akte met bijlagen en de navolgende akten waaruit blijkt dat het goed definitief is toegewezen.

### **4. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **twintigduizend euro (€ 20.000,00)**.

### **5. Instelpremie**

Er is geen instelpremie van toepassing.

### **6. 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.

### **7. Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag vier maart tweeduizend vijftientig om dertien uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag twaalf maart tweeduizend vijftientig om dertien 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 verkoopvoorwaarden.

### **8. Dag en uur 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 vrijdag eenentwintig maart tweeduizend vijftientig om vijftien uur.

### **9. Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers vrij kunnen bezocht worden.

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

## 10. Eigendomsoverdracht

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

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden zijn de artikel 20 en 21 van de algemene verkoopvoorwaarden niet van toepassing.

## 11. Genot - Gebruik

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

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

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

De verzoeker verklaart dat het hierbij verkochte goed **verpacht** is aan [...]. De pacht heeft een onbekende begindatum, die toch zeker voor het jaar tweeduizend veertien ligt. De pacht werd afgesloten voor een onbepaalde termijn voor een jaarlijks bedrag van zestig euro drieënzeventig cent (€ 60,73).

Aangezien voormelde pachter de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, heeft ondergetekende notaris per aangetekende brief van zeven mei tweeduizend vierentwintig, overeenkomstig artikel 65, §1, 10° van het Pachtdecreet, de pachter verzocht om het bewijs voor te leggen dat hij nog steeds bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt of dat hij één of meer bevoorrechte familieleden heeft aangewezen die de exploitatie eventueel kunnen voortzetten.

[...], voornoemd, heeft per aangetekende brief van negentien juni tweeduizend vierentwintig laten weten dat zijn zoon, [...], zijn landbouwactiviteiten zal verder zetten.

Bijgevolg zal ondergetekende notaris de pachter overeenkomstig artikel 60, §2 van het Pachtdecreet kennis geven van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.

Voor zover de pachter niet heeft afgezien van zijn **recht van voorkoop** voor het einde van de biedingen, gaat ondergetekende notaris over tot de toewijzing onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing, opgemaakt door ondergetekende notaris, om laatstgenoemde in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder overeenkomstig artikel 60, §4 van het Pachtdecreet of bij akte van ondergetekende notaris.

Indien de pachter heeft afgezien van zijn recht van voorkoop of zijn recht van voorkoop niet heeft uitgeoefend of overgedragen, zal de koper het genot hebben van het goed door inning van de pachtgelden, berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten heeft betaald. Indien de pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe. De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de pachter.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper met betrekking tot deze pachtovereenkomst.

In geval van aankoop door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon zal ondergetekende notaris de pachter overeenkomstig artikel 65, §2, tweede lid van het Pachtdecreet ter kennis brengen, bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, dat hij geen recht van voorkoop heeft, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

In dat geval beschikt de pachter over een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving opgemaakt door ondergetekende notaris bij het einde van de opbiedingen en vóór de toewijs, om laatstgenoemde in te lichten of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen vermeld in artikel 19, §7, tweede lid van het Pachtdecreet.

Indien blijkt binnen een termijn van dertig dagen na voormelde kennisgeving dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig wordt verstoord, zal de koper het genot hebben van het goed door inning van de pachtgelden, berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten heeft betaald.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid van het Pachtdecreet en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar voltrokken worden nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

## **12. Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

De verzoeker heeft geen conventionele voorkoop- of voorkeurrechten met hoger beschreven goed als voorwerp gemeld.

De ondergetekende notaris verwijst voor het voorkooprecht van de pachter naar ‘11. Genot – Gebruik’.

Uit de opzoeking verricht door ondergetekende notaris op het e-voorkooploket op drie mei tweeduizend vierentwintig blijkt dat het hierbij verkochte goed bezwaard is met een het recht van voorkoop ten voordele van de naamloze vennootschap ‘De Vlaamse Waterweg’.

Ondergetekende notaris zal minstens dertig (30) dagen vóór de start van de biedingsperiode het aanbiedingsdossier ter kennis brengen van de begunstigde van het voorkooprecht. Eens de biedingen zijn afgelopen zal ondergetekende notaris het laatste bod ter kennis brengen van de begunstigde van het voorkooprecht. Na de aanbieding van het voorkooprecht zal de begunstigde binnen één werkdag antwoorden of zij het voorkooprecht al dan niet wenst uit te oefenen.

## **13. Staat van het goed – Gebreken**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te

zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

#### **14. 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.

#### **15. Gemeenheden**

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

#### **16. Erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden uit voorgaande titels**

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

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

De verzoeker verklaart geen kennis te hebben van het bestaan van erfdiensbaarheden en/of bijzondere voorwaarden en er zelf geen te hebben gevestigd lastens het verkochte goed.

#### **17. 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.

#### **18. 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.

#### **19. Mede-eigendom**

Niet van toepassing op deze verkoop.

## 20. Ruimtelijke ordening en stedenbouw

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst de instrumenterende notaris partijen op de inhoud van artikel 4.2.1 van deze Codex, hetgeen door laatstgenoemden wordt bevestigd. Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat naar informatie hem meegedeeld door de verzoeker en voor zover hij kon nagaan:

- dat hij er geen kennis van heeft dat het eigendom thans het voorwerp zou uitmaken van enige onteigeningmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een lijnrichting of rooilijnplan;
- dat het bij deze verkochte eigendom niet voorzien is van zonnepanelen;
- dat met betrekking tot het hierbij verkochte eigendom geen reclamepanelen werden aangebracht en er aldus dienaangaande geen huurovereenkomst werd afgesloten waarin een eventueel voorkooprecht ten voordele van de maatschappijhuurder bedongen werd;
- dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van de voormelde Codex;
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- geen herstelmaatregelen worden opgelegd.

Betreffende het hierbij verkochte goed heeft de gemeente Duffel op twee december tweeduizend vierentwintig en zestien mei tweeduizend vierentwintig een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd, zijnde een informatief uittreksel uit het plannen- en uit het vergunningenregister.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit stedenbouwkundig uittreksel ter inzage zal zijn voor gegadigden.

Het stedenbouwkundig uittreksel zal aan de koper worden overhandigd.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is “*Glasvrij agrarisch gebied*” (Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘RUP 4 Open ruimte’);

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde Codex, en dat er evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijk maatregel hangende is;

4° dat op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. van voormelde Codex of artikel 34 van het decreet van vijftientwintig april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

De notaris wijst partijen er tot slot op dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;
- het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.

De notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente Duffel wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

De koper wordt gewezen op het feit dat het voor hem belangrijk en noodzakelijk is om persoonlijk te controleren of het verkochte goed conform is aan de afgeleverde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en of de eventueel aan het goed uitgevoerde werken legaal zijn, door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking die uitgevoerd is door de instrumenterende notaris overeenkomstig de regionale van kracht zijnde voorschriften. Hij kan aan de bevoegde dienst stedenbouw vragen om hem inzage te geven in de vergunningen die werden afgeleverd sinds de bouw van het goed tot op heden, om zo de stedenbouwkundige toestand van het goed vast te stellen.

## **21. Bodemdecreet**

a) De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen erop dat naar informatie hem meegedeeld door de eigenaar en voor zover hij kon nagaan dat er op voormeld eigendom geen risico-inrichting gevestigd is of was, die voorkomt op de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreinigingen kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Dat blijkt ook uit de gemeentelijke inlichtingenbrief waarin wordt meegedeeld dat er nooit een vergunning werd afgeleverd voor een inrichting die voorkomt in de lijst van 16 hinderlijke inrichtingen van de bijlage 1 van VLAREM I – kolom 8.

b) De bodemattesten betreffende voormelde goederen werden afgeleverd door de OVAM op eenentwintig november tweeduizend drieëntwintig.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

*“2 Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 Extra informatie*

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

*2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”.*

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit bodemattest ter inzage zal zijn voor gegadigden.

Het bodemattest zal aan de koper worden overhandigd.

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

Verder verklaart de verzoeker dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad van het verkochte goed.

Voor zover voorgaande verklaring door de verzoeker te goeder trouw afgelegd werd, is de verkoper hieromtrent tot geen vrijwaring gehouden ten aanzien van de koper.

### **22. Energieprestatiecertificaat**

De verzoeker verklaart geen energieprestatiecertificaat te moeten afleveren vermits het verkochte onroerend goed geen wooneenheid is.

### **23. Keuring elektrische installatie**

De verzoeker verklaart geen controleonderzoek in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderdeenentachtig te moeten uitvoeren vermits het verkochte onroerend goed geen wooneenheid is.

### **24. Stookolietank**

De verzoeker verklaart uitdrukkelijk dat in voormeld onroerend goed geen ondergrondse noch bovengrondse stookolietank aanwezig is.

### **25. Asbestinventarisattest**

De verzoeker verklaart dat zich op het goed niet meer dan twintig vierkante meter (20m<sup>2</sup>) aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór het jaar tweeduizend en een, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

### **26. Postinterventiedossier**

De instrumenterende notaris geeft voorlezing van en omstandige toelichting bij artikel 48, alsmede artikel 34, 35 en 36 van het Koninklijk Besluit, betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen van vijftientwintig januari tweeduizend, dat in werking is getreden op een mei tweeduizend en een, hetgeen wordt bevestigd en erkend door de partijen.

Het postinterventiedossier is het dossier dat de nuttige elementen bevat voor de veiligheid en de gezondheid waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.



Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven goed al een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verzoeker ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit goed sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier opgesteld moest worden.

### **27. Renovatieverplichting**

De verzoeker verklaart dat zich op het goed geen constructies bevinden.

### **28. Waterparagraaf en overstromingsgebied**

a) De instrumenterende notaris verklaart op basis van de informatie hem meegedeeld door de verzoeker en op basis van de opzoeking gedaan via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) op zestien november tweeduizend drieëntwintig en overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierbij verkochte goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

b) Op basis van dezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de het decreet van achttien juli tweeduizend en drie betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op vijftien juni tweeduizend achttien dat het hierbij verkocht goed:

- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag), doch niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied fluviaal (uit waterlopen) en niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in afgebakende oeverzone; en
- niet gelegen is in een signaalgebied.

Dit laatst wordt door de verzoeker bevestigd.

c) De grond heeft P(erceel)-score: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

d) De verzoeker verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

### **29. 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 grondoppervlakten 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.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16

februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 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.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte onroerend goed een minimaal een bos is als bedoeld in artikel 3 van het Bosdecreet.

De verkoper verklaart evenwel overeenkomstig artikel 91, §2 van het Bosdecreet, de koper bij deze op de hoogte te brengen van alle verplichtingen die op het hierboven vermelde goed rusten op grond van het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten en verklaart hem, in voorkomend geval, de nodige stukken te zullen overhandigen.

Ondergetekende notaris heeft de koper erop gewezen dat hij schriftelijk bijkomende inlichtingen kan bekomen bij de Woudmeester.

Ondergetekende notaris zal overeenkomstig artikel 91, §4 van het Bosdecreet uiterlijk zestig (60) dagen na heden de wijziging in het beheer van het bos meedelen aan het Agentschap voor Natuur en Bos met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en van de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het betreffende goed worden opgenomen.

### **30. Natuurbehoud**

De verzoeker verklaart dat het verkochte onroerend goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

### **31. Onroerend erfgoed**

De verzoeker verklaart dat het verkochte goed geen beschermd goed is, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet.

De verzoeker verklaart dat het verkochte goed niet opgenomen werd op één van de vastgestelde inventarissen vermeld in artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet.

### **32. KLIM (federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)**

De verzoekers verklaren, en uit opzoeking op de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt, dat het verkochte goed niet getroffen is door een ondergrondse inneming of bovengrondse leidingen.

### **33. Eigendom gelegen langs onbevaarbare waterlopen**

De verzoekers verklaren dat het verkochte goed niet gelegen is langs een onbevaarbare niet-geklasseerde waterloop.

De verzoekers verklaren dat het verkochte goed wel gelegen is langs een onbevaarbare waterloop categorie 2, met name aan de Duffelse en Rumstse Scheibeeck, die wordt beheerd en onderhouden door de provincie Antwerpen. Volgende verplichtingen en lasten zijn van toepassing voor aangelanden van onbevaarbare waterlopen van tweede categorie:

1. De onbevaarbare waterlopen van 2de categorie worden beheerd/onderhouden door de provincie (buiten polder – en wateringgebied) en maken deel uit van het openbaar domein van de waterbeheerder. De bedding van deze waterlopen wordt geacht toe te behoren aan de provincie (artikel 16 wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen).
2. Het is verboden werken uit te voeren aan, over of onder deze waterlopen zonder machtiging van de provincie als waterbeheerder (artikel 12 wet onbevaarbare waterlopen). Onder deze werken wordt o.a. verstaan: aanbrengen, vervangen of herstellen van overwelvingen; kruisen van de waterloop met leidingen (riool- en nutsleidingen); aansluiten van lozingspunten; oeverversterkingen en taludophogingen...

De machtiging voor werken aan de waterloop kan in de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden geïntegreerd, als er sprake is van een gunstig machtigingsadvies en de eventuele voorwaarden van het advies in de vergunning in kwestie worden opgelegd.

3. Om de nodige onderhoudswerken mogelijk te maken is er een openbare erfdienstbaarheid van doorgang voorzien. Dit betekent dat er langs beide oevers van de waterloop een zone van 5 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop moet vrijgehouden worden (recht van doorgang en recht op deponie ruimsingsproducten/maaisel - artikel 17 Wet onbevaarbare waterlopen en artikel 1.3.2.2. § 3 Decreet Integraal Waterbeleid).
4. Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht of aanmerkelijke reliëfwijzigingen worden doorgevoerd binnen vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop (artikel 1.3.2.2. § 1, 4° van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, zoals gecoördineerd op 15 juni 2018). Verhardingen, leidingen en ondergrondse constructies voorzien tot op een afstand van minder dan 5 m vanaf de kruin van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines tot 40 ton.

Binnen een afstand van minimaal één meter vanaf de bovenste rand van de waterloop mag de oever niet bewerkt worden. Dit wil ook zeggen dat binnen deze zone geen verhardingen mogen worden aangelegd (verbod grondbewerkingen 1 m zone – artikel 1.3.2.2. § 1, 3° decreet integraal waterbeleid).

De aanplant van nieuwe bomen, struiken of hagen langs de waterloop mag het recht van doorgang van de waterbeheerder niet verhinderen. Dit wil zeggen dat de zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop steeds toegankelijk moet zijn voor het uitvoeren van onderhouds- en beheerwerken.

Nieuwe aanplantingen binnen deze vijf meter zone moeten daarom gebeuren

binnen een afstand van 0,75m tot 1m van de waterloop. Hierbij moet steeds een minimale tussenafstand van 12 m voor opgaande bomen gerespecteerd worden. Voor een andere plantwijze dan hiervoor vermeld, moet steeds de schriftelijke toestemming van de waterbeheerder verkregen worden. (artikel 19 besluit Vlaamse Regering van 7 mei 2021 tot uitvoering van de wet onbevaarbare waterlopen)

Nieuwe en bestaande hagen en houtkanten binnen de vijf meter zone moeten voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet worden zodat deze een maximale hoogte houden van 1 meter en een maximale breedte van 0,5 meter (provinciaal beleidskader beheer waterlopen).

Voor naaldbomen geldt bovendien dat men deze niet op minder dan zes meter van de oevers van de waterloop mag planten (Artikel 40 wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud).

Voor afsluitingen langs de waterloop geldt dat deze enkel geplaatst mogen worden op een afstand van 0,75 m tot 1m landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop. Ze mogen bovendien niet hoger zijn dan 1,50 m boven de begane grond. De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden.

Afsluitingen hoger dan 1,50 m moeten op minstens 5m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop geplaatst worden.

5. Een overzicht van de van toepassing zijnde wetgeving vindt u op <https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/regelgeving-rond-waterlopen.html>.

#### **34. Pandwetgeving en zakelijke zekerheden op roerende goederen**

De instrumenterende notaris licht partijen in over de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeisers worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn geworden door incorporatie.

De verzoeker verklaart dat zich geen roerende goederen bevinden in het bij deze verkochte eigendom die onroerend zijn geworden door incorporatie (zoals keuken, zonnepanelen, ramen, deuren, inbouwtoestellen, zwembad en dergelijke meer) waarvoor een eigendomsvoorbehoud of pand zou kunnen gelden (bijvoorbeeld ingevolge aankoop op afbetaling, zekerheidsstelling en dergelijke meer).

De verzoeker verklaart dan ook dat geen enkel eigendomsvoorbehoud of pandrecht geregistreerd kan zijn met betrekking tot roerende goederen die onroerend geworden zijn door incorporatie in de het bij deze verkochte goed en verklaart bijgevolg dat op dit vlak geen conflict kan rijzen tussen dergelijke schuldeisers en eventuele andere schuldeisers.

De verzoeker verklaart eveneens geen overeenkomsten te hebben afgesloten waardoor een pand voor toekomstige schuldvorderingen zou kunnen geregistreerd zijn met betrekking tot bestanddelen van het bij deze verkochte goed.

### **35. Vlaamse Codex Wonen**

De verzoeker verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

### **36. Kwaliteitsbewaking – consultatie 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.

### **37. 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.

### **38. Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

De verzoeker 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.

### **39. 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 verzoeker hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

### **40. 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.

### **41. Gedwongen tenuitvoerlegging**

De verzoeker behoudt zich het recht voor de in gebreke gebleven koper te vervolgen in uitvoering van al hun verplichtingen en in dit laatste geval zal hij het recht hebben zonder nadeel aan zijn andere rechten, bewarend beslag te leggen op alle roerende

en onroerende goederen van de ingebreke gebleven koper en voor of samen met de verkoop van het toegewezen onroerend goed, de uitwinning te vervolgen van de andere onroerende goederen van de ingebreke gebleven koper, zonder te moeten bewijzen dat de waarde van het toegewezen goed ontoereikend is. De partijen verklaren door deze overeenkomst te willen afwijken van de bepalingen van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek. In ieder geval zal de in gebreke gebleven koper en al die met hen gehouden zijn alle onkosten, gerechtskosten, intresten en schadevergoedingen moeten dragen die uit voorgaande bepalingen spruiten.

#### **42. Ingebreke gebleven koper**

Indien de koper in gebreke blijft om tijdig de kosten van de openbare verkoop te betalen en er niet onmiddellijk door de verzoeker wordt geopteerd voor de procedure van rouwkoop, zal de verzoeker op eerste verzoek zelf deze kosten, inclusief de registratierechten en BTW, dienen te voldoen aan ondergetekende notaris, onverminderd hun recht om deze kosten te recupereren van de ingebreke gebleven koper.

#### **43. Roerende goederen**

Roerende goederen die zich eventueel na de toewijs nog in het verkochte goed bevinden, zijn mee in de verkoop begrepen.

Pro fisco wordt het voordeel gelijk aan de last ervan geschat.

### **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, elkeieder, 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 erfgeachtigden 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](http://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 vijf (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 vijf 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 vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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 vierentwintig (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 worden zoals aangekondigd op de website.

### **Biedsystemen**

#### **Artikel 10. Algemeen**

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

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

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

#### **Artikel 10bis. Voorrang van automatische biedingen**

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### **Artikel 10ter. Plafond (bereikt)**

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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 vijf 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 tien werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder 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 bidder 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 bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

### **Weigering ondertekening 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 gebreken blijvende beider(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:

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is 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 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 tien procent (10%) van het weerhouden bod, met als 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 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 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 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 ingentreding 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 invoeren. 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, tweede lid 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 bevrijdend voor de koper.

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

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

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

- zevenentwintig procent (27%) voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma tien procent (21,10%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40%) voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30%) voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50%) voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijftachtig procent (16,85%) voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma nul vijfendertig procent (16,35%) voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%) voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%) voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05%) voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%) voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%) voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15%) voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00%) voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%) voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%) voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60%) voor prijzen boven driehonderduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);

- dertien komma vijftig procent (13,50%) voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35%) voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25%) voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20%) voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05%) voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%) voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfnegentig 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 vijfnegentig 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 vier procent (12,40%) voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%) voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in

artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

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

**Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde;
- 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.

#### Artikel 28bis. Ontbinding van de verkoop

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

#### Artikel 28ter. Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

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 clauses 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 clauses van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

#### Artikel 28quater. Uitvoerend onroerend beslag

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

#### **Machten van de lasthebber**

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

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

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### **Waarschuwing**

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

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

### **C. DE DEFINITIES**

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

#### **Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door notaris Jan Delang te Duffel.

#### **WOONSTKEUZE**

Partijen verklaren woonstkeuze te doen op het kantoor van ondergetekende notaris Jan Delang te Duffel.

#### **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT**

Ondergetekende notaris verklaart de juistheid der identiteit van partijen, op zicht van de stukken door de wet vereist.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte alsook rijksregisternummer van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

#### **SLOTBEPALING**

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

verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

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

De partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

#### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgemaakt op mijn kantoor te Duffel op hogervermelde datum.

Na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, heeft de verzoeker samen met mij, notaris Jan Delang, getekend.