

## LASTENKOHIER (OPENBARE) VERKOPING VIA ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Referte 2240257

Op heden, ... **tweeduizend tweeëntwintig** ga ik, **Gert SIFFERT**, notaris te Antwerpen, zesde kanton, vennoot van de besloten vennootschap 'VAN NUFFEL & SIFFERT Notarissen', rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen, ondernemingsnummer 0686.792.563, met zetel te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 28, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van de hierna genoemde verzoekers.

Deze verkoopsvoorwaarden **bevatten** de volgende delen:

- I. Voorafgaande verklaringen en procedurele voorafgaanden;
- II. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- III. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- IV. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- V. De volmachten;
- VI. Slotbepalingen.

### I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN EN PROCEDURELE VOORAFGAANDEN

#### Verkopers

Hierna samen genoemd de 'Verkoper' of 'Verkopers'.

#### Pandwet

Wat betreft de Pandwet van 11 juli 2013 verklaart Verkoper dat:

- er zich in of op de nagemelde goederen geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze transactie en die belast zijn met een geregistreerd pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in de nagemelde goederen die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud en die geregistreerd werden in het Pandregister.

Volgens een opzoeking in het pandregister op #heden blijkt dat er #geen pandrechten in het pandregister gekend zijn.

#### 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.

...

#### Vroegere akten

Indien er in deze akte verwezen wordt naar vroegere akten vormen deze samen met deze akte één geheel om samen als authentieke akte te gelden.

### II. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

#### 1. Contactgegevens van het notaris kantoor

VAN NUFFEL & SIFFERT Notarissen

Jan Van Rijswijcklaan 28  
2018 Antwerpen  
Telefoon: 03/216.27.36.  
Email: info@JVR28notarissen.be

## **2. Publiciteit**

De publiciteit zal minimaal gevoerd worden overeenkomstig het Media Pakket van toepassing in het arrondissement Antwerpen.

De publiciteit omvat onder meer:

- minstens drie publicaties in het Notarisblad, bijlage bij de Gazet van Antwerpen;
- doorlopende publiciteit op het immoplatform ([www.notaris.be](http://www.notaris.be) en [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)) met foto's;
- een V-bord dat geplaatst wordt op het te verkopen eigendom;
- een affiche aan te plakken op het te verkopen eigendom;
- de website van [www.biddit.be](http://www.biddit.be);
- publicatie op de website van [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be);

## **3. Uitvoering**

Al de aangegane en opgelegde verbintenissen, opgenomen in dit lastenkohier, in de algemene voorwaarden, of in de latere processen-verbaal, zowel om iets te betalen, als om iets te doen, zullen uitvoerbaar zijn vanaf hun inwerkingtreding, op straffe waarvan elke partij daartoe zal kunnen gedwongen worden door elke daartoe gevorderde gerechtsdeurwaarder, daartoe bijgestaan door de openbare macht.

## **4. Beschrijving van de goederen**

### **GEMEENTE BRECHT (vijfde afdeling) - Sint-Job-in-'t-Goor:**

In een residentie, genaamd "Long Island" gelegen aan de **Brugstraat 152**, volgens titel ten kadaster gekend sectie A, nummer 143/F/2 voor een oppervlakte van 1.808 m<sup>2</sup>, thans ten kadaster gekend **sectie A**, nummer **143/F/2** met partitienummer P0002 voor eenzelfde oppervlakte.

1. **In het gebouw Zuid:** het **appartement** gelegen op de gelijkvloerse verdieping, gemerkt "**A.0-4**", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomdeur, inkomhal met ruimte voor vestiairekast, leefruimte met aangelegd terras aan de westzijde, keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, nachthal, toilet, bad- en douchekamer, en drie slaapkamers, waarvan twee met aangelegd terras aan de oostzijde, welk toegang verleent tot de tuin "T4".

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenhonderd achtenzeventig/tienduizendsten (978/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Perceelsidentificatienummer: **P0009**

[Niet-geïndexeerd KI: 993 EUR]

2. In de ondergrondse verdieping: de **garagebox**, genummerd "**G6**", omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: garagepoort en garageruimte;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenzeventig/tienduizendsten (78/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Perceelsidentificatienummer: **P0064**

[Niet-geïndexeerd KI: 53 EUR]

3. In de ondergrondse verdieping: de **kelder** genummerd "**K7**", omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelderruimte zelf met haar deur.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negentien/tienduizendsten (19/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Perceelsidentificatienummer: **P0061**

[Niet-geïndexeerd KI: 7 EUR]

4. **De kelders "K2" en "K3"**, gelegen tegen de noordelijke buitenmuur van oost naar west in de ondergrondse verdieping, ieder omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelderruimte zelf met haar deur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: dertien/tienduizendsten (13/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Perceelsidentificatienummer "K2": **P0024**

Perceelsidentificatienummer "K3": **P0025**

[Niet-geïndexeerd KI: 7 EUR per kelder]

Hierna onveranderd het '**Goed**' of de '**Goederen**' genoemd.

De beschrijving van de Goederen 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.

## **5. Oorsprong van eigendom**

...

### **5bis. Basisakte**

De basisakte waardoor aan de goederen een apart statuut is toegekend, werd opgemaakt door notaris Chris Celis te Brasschaat op 20 januari 2005, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 februari daarna, onder nummer 3392.

De kandidaat-kopers worden ingelicht over de inhoud van de basisakte(n) met bijhorende documenten en de Koper verplicht zich zo voor zichzelf als voor zijn rechtsopvolgers, alle erin vervatte verplichtingen na te leven en op te leggen aan zijn rechtsverkrijgenden, met inbegrip van deze aan wie zij genots- of gebruiksrechten toestaan. De Koper dient zich tevens te schikken naar alle beslissingen getroffen door en namens de gemeenschap van eigenaars van het gebouw.

### **6. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **driehonderdtwintigduizend euro (€ 320.000,00)**. De eersteieder die een bedrag gelijk aan 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.

### **7. 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 worden geboden, en dat lagere biedingen niet worden aanvaard.

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **16 september 2024 om 15 uur**.  
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **24 september 2024 om 15 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

## **9. Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing - betaling kosten - betaling prijs**

### **9.1. Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, gebeurlijk door de Verkoper en/of door of op vraag van Verzoeker, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **1 oktober 2024 om 15 uur (uiterlijk binnen 10 dagen na sluiting biedingen)**. De Koper dient zich alsdan aan te bieden voor ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De Koper kan command benoemen (commandverklaring of aanwijzing van een lastgever) overeenkomstig artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 1°, en tweede tot en met vierde lid van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Deze aanwijzing moet gebeuren voor de instrumenterende notaris uiterlijk op de vijfde werkdag na het proces-verbaal van toewijzing.

### **9.2. Betaling kosten**

Voor de kosten van de openbare verkoop en wie die moet dragen wordt er verwezen naar artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Voor wat betreft de prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30 000,00) belopen de kosten vijftwintig percent (25%) met een forfaitair minimum van vierduizend euro (€ 4 000,00) ongeacht de prijs.

Het kostenpercentage wordt berekend op de bekomen prijs en de lasten.

**De Koper dient de bijdrage in de kosten te betalen binnen de vijf dagen vanaf het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt.**

### **9.3. Betaling prijs**

Wat betreft de betaling van de prijs wordt verwezen naar artikel 24 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

**De Koper moet de prijs betalen binnen de zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

De betaling moet gebeuren in Euro per overschrijving op de derdenrekening van VAN NUFFEL & SIFFERT Notarissen.

### **9.4. Stopzetting verkoop - inhouding**

In afwijking van artikel 14 van de algemene verkoopsvoorwaarden is de Verkoper geen forfaitaire vergoeding verschuldigd aan de Koper bij inhouding van de veiling. De Verkoper is te allen tijde gerechtigd de verkoop te staken en de onroerende goederen uit de verkoop te nemen zoals uiteengezet onder artikel 5 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

## **10. Bezoeken**

De Goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke woensdag van 16u00 tot 18u00 en elke zaterdag van 10u00 tot 12u00, en dit vanaf 21 augustus 2024 tot op datum van de sluiting van de biedingen**.

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

### **11. Eigendomsoverdracht**

De Koper wordt eigenaar van de Goederen op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

### **12. Overdracht van risico's - Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot de Goederen 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 de Goederen deel uitmaken 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.

### **13. Nutsvoorzieningen en abonnementen**

De leidingen, tellers, toestellen, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, elektriciteits-, telefoon-, internet- of andere nutsmaatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

De Koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen voor de nutsvoorzieningen op zijn naam overnemen, of indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de Verkoper hiervoor niet meer kan worden aangesproken.

### **14. Genot - Gebruik**

Voor zover als kon worden nagekeken zijn de Goederen thans vrij van gebruik.

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

De Koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de Verkoper wat betreft de in de 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 verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de Koper aan de Verkoper toe.

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

### **15. Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

In de beschikbare stukken zoals eigendomsaktes of gebeurlijke huurcontracten werd geen vermelding gevonden van een conventioneel recht van voorkoop of wederinkoop dat werd toegestaan door Verkoper of diens rechtsvoorgangers.

Uit de raadpleging van de databank van de Vlaamse Landmaatschappij blijkt dat de Goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een recht van voorkoop in toepassing van de Vlaamse Codex Wonen.

Voor het overige zijn de Goederen **niet** gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan is aangeduid als een zone met voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten of enig ander decreetaal voorkooprecht. Dit blijkt ook uit de raadpleging van de databank van de Vlaamse Landmaatschappij.

Uit de opzoeken blijkt evenmin dat de goederen zijn opgenomen in een inventarislijst van leegstaande gebouwen, woningen of bedrijfsruimten, noch in deze van verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten en evenmin in deze van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. Het is evenmin bekend dat de Goederen het voorwerp uitmaken van een verplichting tot sloping, voorkomen op een lijst waarvoor een conformiteitsattest werd geweigerd of het voorwerp uitmaken van het sociaal beheersrecht.

Bovendien is het niet bekend dat de Goederen het voorwerp hebben uitgemaakt van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uitgevoerd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingmaatschappijen, een gemeente of een OCMW, en dat zij gelegen zijn in een erkend woonvernieuwingsgebied of woningbouwgebied.

Tenslotte behoorden de Goederen de laatste twintig jaar niet toe aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, aan het Vlaams Woningfonds, aan een sociale huisvestingsmaatschappij, aan een gemeente of aan een OCMW en maken zij bijgevolg niet het voorwerp uit van een recht van wederinkoop.

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

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

## **16. Staat van het goed - Gebreken**

De Goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoet deze 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 kandidaat-kopers hebben de staat van het goed kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheid van de Goederen.

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

De roerende goederen die zich op datum van de ingenottreding nog in of op de eigendommen zouden kunnen bevinden, zijn in de verkoop begrepen en worden door de Verkoper niet voorbehouden noch verwijderd.

De verkochte goederen omvatten geen uitrusting van zonnepanelen.

## **17. 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 (1/20<sup>ste</sup>), 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.

### **18. Gemeenheden**

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

### **19. Erfdienstbaarheden - KLIM**

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende 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 eigendomstitel vermeldt geen erfdienstbaarheden lastens de verkochte Goederen uitgezonderd deze vermeld in de basisakte(n).

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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort KLIM), zijn de goederen **niet** gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen, met uitzondering van FLUXYS BELGIUM waarbij bij brief van 26 juni 2024 werd gevraagd de volgende erfdienstbaarheden op te nemen in de akte:

#### **'Artikel 1**

*Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.*

#### **Artikel 2**

##### **A. Activiteiten die niet zijn toegelaten**

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

##### **B. Wettelijke meldingsplicht**

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

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

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

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

#### **Artikel 3**

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

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

## **20. 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.

## **21. 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.

## **22. Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed zullen door de uiteindelijke Koper moeten gedragen en betaald worden vanaf de dag dat de toewijzing definitief is geworden. De Koper zal zijn aandeel in deze belastingen aan ondergetekende notaris betalen op het ogenblik van de betaling van de kosten van de openbare verkoping, volgens de afrekening hem verstrekt door ondergetekende notaris.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, op onbewoonbaar verklaarde, ongezone, onveilige, bouwvallige woningen of gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de Verkoper voor het lopende jaar.

Volgens de meegedeelde informatie zijn er thans geen verhaalbelastingen bekend.

## **23. Administratieve bepalingen**

### **23.1 Stedenbouw en Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

#### **1. Urbanisatievereisten**

Indien de goederen mochten onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of welke reglementen ook, zal de Koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de Verkoper te kunnen uitoefenen.

Het eigendom is belast met een gemeentelijk rooilijnplan met de volgende omschrijving: 'Brugstraat, KB 16/06/1975 + De Renlaan, KB 14/10/1969', zoals blijkt uit de nagemelde brief van de gemeente Brecht.

#### **2. Leegstand – verwaarlozing – ongeschiktheid - onbewoonbaarheid**



Voor zover bekend werden de goederen niet opgenomen in het leegstandsregister, in de inventaris of in het register van verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten, noch in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en werd evenmin melding gemaakt van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in zulk een inventaris en/of register.

### 3. Onteigening

Voor zover bekend, blijkt dat er met betrekking tot de Goederen geen onteigeningsbesluit werd betekend. Het brief van de gemeente Brecht maakt melding van de het volgend gemeentelijk onteigeningsplan: 'Brugstraat, KB 16/06/1975 + De Renlaan, KB 14/10/1969'.

### 4. Bescherming onroerend erfgoed – vastgestelde inventaris

Uit onderzoek blijkt dat de goederen niet definitief beschermd zijn als onroerend erfgoed en dat zij ook niet voorkomen op een ontwerp van lijst van bescherming.

Evenmin blijkt dat de goederen opgenomen zijn in een vastgestelde inventaris als bedoeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Dit blijkt uit de opzoeking van het digitaal Agentschap Onroerend Erfgoed.

### 23.2. Plannen- en vergunningregister

Ondergetekende notaris deelt mee dat de gemeente Brecht beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. De Koper bekomt een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel dd. 16 juli 2024, hetgeen dus niet ouder is dan één jaar. Uit voormeld register blijkt dat de huidige stedenbouwkundige bestemming luidt:

*zone voor wonen* volgens GRUP Herziening dorpsassen Sint-Job en GRUP Afbakening dorpsassen Sint-Job Noord en Zuid

### 23.3. Bouwmisdrijf - vergunningen

Overeenkomstig voormelde brief van de gemeente Brecht en de hypothecaire staat is er geen kennis van enig bouwmisdrijf. Constructies opgericht vóór negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

Op basis van voormelde brief van de gemeente Brecht, en op basis van een hypothecaire staat verklaart ondergetekende notaris, wat betreft voorschreven Goederen:

a) dat volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- op 5 september 1964 voor nieuwbouw woning (referentie: 11009\_2003\_2430 en gemeentelijk dossiernummer: 1964/1292/SJ);

- op 5 januari 2004 voor bouwen van een appartementsgebouw (10) (referentie: 11009\_2003\_2323 en gemeentelijk dossiernummer: 2003309);

b) dat zij geen voorwerp uitmaken van een (rechterlijke of bestuurlijke) maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

c) dat er geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

d) dat er op de goederen geen voorkeurecht van toepassing is betreffende complexe projecten;

e) dat er geen voorkeursbesluit of projectbesluit bestaat.

### 23.4. Vergunningsplichtige werken

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

### **23.5. Bosdecreet**

De Verkoper verklaart geen enkele verplichting te hebben in het kader van het Bosdecreet onder meer en in het bijzonder artikelen 43 (beheersplan), 81 (kappingen), 87 (subsidies bebossing of herbebossing) en 90bis (compenserende bebossing), en blijft verantwoordelijk voor zijn verklaring.

Op zicht van de gegevens beschikbaar in de databanken van Geo-Vlaanderen zijn er geen bijzondere verplichtingen inzake het Bosdecreet in casu van toepassing.

### **23.6. Risicogebied voor overstromingen – Integraal waterbeleid**

#### **1 Risicozone voor overstromingen**

De verkopers verklaren dat de goederen **niet** gelegen zijn in een risicozone voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones. Dit blijkt ook uit een opzoeking via [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be).

#### **2 Integraal Waterbeleid**

De verkopers verklaren conform artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 dat de goederen:

- **gedeeltelijk** gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied (zijnde één van de 13 overstromingsgebieden in de bekkenbeheerplannen) of in een afgebakende oeverzone.

De verkopers verklaren tenslotte dat de goederen **niet** gelegen zijn in een signaalgebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering in haar besluit dd. 30 januari 2009 houdende de vaststelling van de bekkenbeheerplannen overeenkomstig artikel 48 van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende Integraal Waterbeleid.

De grond heeft **P(erceel)-score**: B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben **G(ebouw)-score**: A: geen overstroming gemodelleerd (alle gebouwen).

Het voorgaande blijkt ook uit de raadpleging van [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be).

### **23.7 Natuurdecreet**

Uit nazicht van de databanken blijkt dat de goederen niet gelegen zijn in een Vlaams Ecologisch Netwerk, een natuurinrichtingsproject, een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden gelegen binnen het Integraal Verwerfings- en Ondersteunend Netwerk, niet gelegen zijn in een natuurreservaat en hun uitbreidingsperimeter binnen de groen- en bosgebieden en geen deel uitmaken van bosuitbreidingsgebieden.

### **23.8. Bodemdecreet**

Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate deze inlichtingen volledig zijn, wat door ondergetekende notaris niet kan worden bevestigd, werd of wordt er wat betreft de voormelde kavels geen activiteit uitgevoerd of was of is er geen inrichting gevestigd die bodemverontreiniging kan of kon veroorzaken als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

Uit de brief van de gemeente Brecht gericht aan ondergetekende notaris, blijkt dat er **geen** milieuvergunningen werden afgeleverd die bodemonderzoeken noodzakelijk maakten.

Wat betreft de Goederen werd op 1 juli 2024 door OVAM een bodemattest afgeleverd. De inhoud van dit bodemattest luidt:

**"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

Deze grond is 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

### **2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

#### **2.2.1 Extra informatie**

Volgens het Bodemdecreet moet er in het kader van het schadegeval geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het onderzoeksverslag van 12.04.2005.

### **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

**DATUM: 12.04.2005**

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Evaluatierapport Voorzorgsmaatregelen in het Kader van Nieuwbouwwerken Verwijdering

Ondergrondse Mazouttank en Bodemverontreiniging door Minerale Olie Brugstraat 152 te Sint-Job-In-'T-Goor + Schrijven 16.11.2005 + Schrijven 18.11.2005

AUTEUR: Amberco BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

De kandidaat-kopers dienen zich ervan bewust te zijn de aflevering van voormeld attest geen garantie inhoudt dat het eigendom niet verontreinigd zou zijn.

#De verkopers verklaren dat zij voor deze goederen geen vergunning hebben aangevraagd voor zogenaamde risico-activiteiten of risico-inrichtingen zoals bedoeld in het Bodemdecreet sinds zij eigenaar zijn. De kandidaat-kopers verklaren in dit kader voldoende te zijn ingelicht over de bestaande rechtstoestand en de gevolgen en erop te zijn geweest dat zij door het enkele feit van de aankoop deze toestand aanvaarden en hierover de verdere verantwoordelijkheid volledig en uitsluitend nemen zonder verhaal tegen verkopers en/of de optredende notarissen.

Gelet op het voorgaande worden de bepalingen van het Hoofdstuk VIII "overdracht" van het Bodemdecreet nageleefd.

Voor zoveel als nodig wordt bovendien bevestigd dat onderhavige overdracht een privaat deel van een onroerend goed betreft dat onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom valt, en dat de risico-inrichting niet in het privaatieve deel is of was gevestigd, of dat de risico-inrichting in de gemeenschappelijke delen is of was gevestigd, die uitsluitend bestemd is of was voor de privaatieve deel, zodat er conform artikel 30 van het Bodemdecreet geen oriënterend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd naar aanleiding van onderhavige overdracht.

De Koper neemt alle risico's van eventuele bodemverontreiniging over zonder enige tussenkomst of verantwoordelijkheid van de Verkoper.

### **23.9. Stookolietank**

De verkopers verklaren dat er een stookolietank van 20.000 liter aanwezig was maar dat die buiten gebruik werd gesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen ter zake.

### **23.10. Postinterventiedossier**

De verkopers verklaren dat er voor de goederen een postinterventiedossier werd opgesteld. De verkopers verklaren dat dit dossier aan de kopers zal overhandigd worden.

#Wat betreft de gemeenschappelijke delen wordt verwezen naar het dossier van de syndicus en daar raadpleegbaar. #Volgens syndicus is er geen PID gemene delen aanwezig.

### **23.11. Keuring elektrische installatie**

Wat betreft de Goederen betreft dit de verkoop van een wooneenheid zoals bepaald in het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 met een elektrische installatie die voor 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd of ouder is dan 25 jaar. Een erkend controleorganisme, met name #, heeft op # 2024 een controleonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de installatie **niet voldoet** aan het AREI-reglement.

Koper dient te weten dat hij, in geval een negatief verslag is afgeleverd, over een termijn van respectievelijk achttien maanden (installatie van voor 10 maart 1981) of twaalf maanden (installatie van na 10 maart 1981 maar ouder dan 25 jaar) beschikt vanaf de datum van de akte van aankoop om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verder verantwoordelijkheid dienaangaande van de Verkoper.

Door een bod uit te brengen verklaart de kandidaat-koper op de hoogte te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan de uiteindelijke Koper zullen worden aangerekend.

### **23.12. EPC-Renovatieplicht**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot de Goederen door energiedeskundige de heer BRITS Jan, gedateerd op 6 augustus 2024 met vermelding van unieke code 20240806-0003326106-RES-1 met een energiescore van 247 kWh / (m<sup>2</sup> jaar) en energielabel C.

De kandidaat-kopers zullen hiervan in kennis worden gesteld vanaf de start van publiciteit en voor de opening der biedingen. Het attest is beschikbaar ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris vanaf de bekendmaking van de verkoping tot bij de afsluiting van de biedingsperiode. Het origineel van dit certificaat zal aan de uiteindelijke Koper worden overhandigd.

De kopers zullen erop gewezen worden dat de goederen binnen vijf jaar het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. De kopers zullen erop gewezen worden dat zij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kunnen hebben. Binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt. De kopers zullen gewezen worden op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige. De kopers zullen erop gewezen worden dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigen.

De kopers zullen erop gewezen worden dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom). Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

### **23.13. Asbestattest**

Op het goed bevinden zich geen één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaal-kringlopen en afvalstoffen. Ingevolge hiervan dient er geen asbestattest opgemaakt te worden.

### **23.14. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen werd het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geconsulteerd op #heden.

Hieruit blijkt dat de goederen #niet zijn opgenomen in het Register van Herstellvorderingen.

### **24. Syndicus**

Uit nazicht is gebleken dat als syndicus is aangesteld: ANNENCO te 2160 Wommelgem, Rollebeekstraat 14.

De syndicus van het gebouw werd bij aangetekende brief van 27 juni 2024 aangemaand om antwoord te geven op de punten vermeld in de artikelen 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek. Bij brief van 1 juli 2024 heeft de syndicus hierop geantwoord. Een update van deze gegevens wordt aangevraagd.

Deze brieven worden beschikbaar gesteld voor inzage door kandidaat-kopers.

### **25. Gemeenschappelijke kosten**

#### **Gewone lasten**

De gewone lasten worden gedragen door de Koper vanaf de dag van ingentreding van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

#### **Buitengewone lasten**

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de Koper de in artikel 3.94, §2, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek vermelde schulden, te weten:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht. De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkopers in het reservekapitaal

van het onroerend goed eigendom blijft van de vereniging van mede-eigenaars. Dit aandeel maakt niet het voorwerp uit van enige afrekening tussen partijen.

De kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek te verstrekken informatie worden gedragen door de Verkoper, zoals bepaald door de wet.

### **III. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bid-dit.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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

#### ***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 verkoopsvorwaarden.

#### ***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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten.

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

e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);

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

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

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

### ***Biedsystemen***

#### **Artikel 10.**

##### **Algemeen**

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

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

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

##### **Voorrang van automatische biedingen**

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal

het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

#### ***Gevolgen van een bod***

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

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

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

#### ***Het sluiten van de biedingen***

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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



aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

### ***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

#### **Artikel 14.**

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

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

### ***Toewijzing aan een medeveiler***

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

### ***Sterkmaking***

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

### ***Aanwijzing van lastgever***

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

### ***Borg***

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

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

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

### ***Prijs***

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen 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 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.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

### **Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper**

#### Artikel 25bis.

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

### **Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper**

#### Artikel 25ter.

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

### ***Schuldvergelijking***

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

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

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op

het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herverveiling 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 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.

## **IV. 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 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.

#### **V. VOLMACHT**

...

#### **VI. SLOTBEPALINGEN**

...