

VERKOOPSVORWAARDEN

HET LASTENKOHIER MET DE VERKOOPSVORWAARDEN van de lasten, bedingen en voorwaarden van de openbare verkoop van het onroerend goed zoals hierna beschreven in de verkoopsvorwaarden.

<u>VERKOOPSVORWAARDEN</u>

EENVORMIGE VERKOOPSVORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Deze verkoopsvorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Toon Bieseman

Ter Eikenlaan 2; 1851 Humbeek

T 02/269.15.04

F 02/269.13.16

toon.bieseman@belnot.be

medewerker gelast met het dossier:

Charlotte Hertecant

charlotte.hertecant@bieseman.be

T 02/269.15.04

F 02/269.13.16

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

STAD MECHELEN - vierde afdeling

In een appartementsgebouw genaamd "Residentie Leyden", gestaan en gelegen aan de Hombeeksesteenweg 2-4, gekadastraerd volgens titel en huidig kadaster sectie F, nummer 642ZP0001 met een oppervlakte van tien are negentien centiare (10a19ca):

De commerciële- of kantoorruimte genummerd **UNIT A0.02**, gelegen op het gelijkvloers met inkom langs de Hombeeksesteenweg (rechts gezien vanaf de inkom A), en omvattende :

- In privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke commerciële ruimte-kantoor, een afzonderlijke WC met handwasser;

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieëndertig/duizendsten (33/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Met perceelsidentificatienummer **0642ZP0020**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend tweehonderdenegen euro (€ 1 209,00)

Zoals deze privaatieve en gemeenschappelijke delen beschreven staan in de basisakte verleden voor notaris Paul Schotte te Mechelen op 7 juli 2004, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 12 augustus daarna onder formaliteitnummer 56-T-12/08/2004-10303.

Eigendomsoorsprong

***.

Roerende goederen

De meubelen en huisraad, die zich in het goed bevinden en die geen deel uitmaken van de verkoop, worden weggehaald door de verkoper op zijn kosten en het goed zal schoongemaakt worden, ten laatste de dag voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, zoniet zal de toewijzing, naar zijn keuze, hetzij de nog aanwezige goederen kunnen behouden zonder vergoeding, hetzij het recht hebben de goederen te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

Uitdrijvingsclausule

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 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.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderdduizend euro (€ 200 000,00)**.

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1 000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1 000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 13 november 2024 om veertien (14.00) uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 21 november 2024 om veertien (14.00) 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.

Publiciteit

De publiciteit vindt plaats op volgende websites/in de volgende kranten:

- Biddit.be
- Notaris.be
- Immoweb
- Zimmo
- Website van het notariskantoor
- Notarisblad voor Vlaams-Brabant notaris.be (printpublicatie en digitaal)

De bekendmaking start in de week van 7 oktober 2024.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 28 november 2024 om veertien (14.00) uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, na telefonische afspraak op het nummer 0496 57 13 97, op volgende data:

- Maandag 21/10/2024 tussen 18u en 20u;
- Woensdag 23/10/2024 tussen 14u en 16u;
- Zaterdag 26/10/2024 tussen 10u en 12u;
- Dinsdag 05/11/2024 tussen 18u en 20u;
- Woensdag 06/11/2024 tussen 14u en 16u;
- Zaterdag 09/11/2024 tussen 10u en 12u;
- Maandag 18/11/2024 tussen 18u en 20u;
- Woensdag 20/11/2024 tussen 14u en 16u.

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

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.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

Degene aan wie het goed toegewezen wordt, zal er het genot van hebben door de werkelijke inbezitname nadat de prijs, intresten en de kosten volledig betaald zijn.

Taksen en belastingen

De koper zal alle taksen en belasting hoegenaamd, met uitzondering van de eventuele belastingen op niet-bebouwde percelen en leegstaande gebouwen, aangaande het bij deze verkochte goed dragen en betalen vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Deze geheven voor het lopende kalenderjaar zullen derhalve tussen partijen in deze verdeeld worden naar verhouding van de respectieve genotsperiode van elk der partijen gedurende dat jaar.

Verder verklaart de verkoper dat er geen verhaalbelastingen meer verschuldigd zijn en dat het bij deze verkochte goed niet in de inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen werd opgenomen en dat hij van zodanige opname niet in kennis werd gesteld.

De niet vervallen annuïteiten van de verhaalbelastingen op het openen en verbreden van straten en het uitvoeren van wegebouwwerken vallen echter integraal ten laste van de verkoper.

Brandverzekering

Ondergetekende notaris wijst de koper erop :

a) Dat, indien er collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's bestaan met betrekking tot het bij deze verkochte goed, de koper in de plaats gesteld wordt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die hieruit voortspruiten en dit overeenkomstig de bepalingen hieromtrent aangehaald in de statuten van het gebouw en andere betreffende overeenkomsten. De koper zal verplicht zijn deze lopende verzekeringspolissen voort te zetten en de betrokken verzekeringsmaatschappij of de syndicus op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en de verzekeringspremies te betalen vanaf de eerstkomende vervaldag.

b) dat, indien er geen dergelijke collectieve brandverzekeringspolissen bestaan, de brandverzekering van rechtswege vervalt drie maanden vanaf, behoudens vroegere

contractuele einddatum. De verkoper verbindt er zich toe het goed verzekerd te houden tegen brand en ander gevaren tot minstens 8 dagen vanaf heden. De koper verbindt er zich evenwel toe een nieuw brandverzekeringsspolis af te sluiten binnen de 8 dagen vanaf heden.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed - Gebreken

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

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

De verkoper verklaart dat er enkel een kantoor wordt verkocht en dit ook de enige vergunde bestemming is.

Grenzen - Opperlakte

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.

Gemeenheden

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

Erfdiensbaarheden

Het goed wordt verder verkocht met alle heersende en lijdende erfdiensbaarheden waarmee het zou kunnen bevoordeeld of bezwaard zijn en voor zover ze nog van toepassing zijn.

In de titel van eigendom staan geen erfdiensbaarheden vermeld.

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 verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden, met uitzondering van diegene opgenomen in de basisakte, waarvan hierna sprake.

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.

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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Nutsvoorzieningen

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

De koper zal alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het verkochte goed moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervalddag volgend op de datum van zijn ingenottreding.

Mede-eigendom

Basisakte

Onderhavige verkoop geschiedt onder meer onder de lasten, bedingen en voorwaarden, vervat in de basisakte met reglement van mede-eigendom, opgesteld door notaris Paul Schotte te Mechelen op 7 juli 2004, evenals in de bijlagen van deze akte en in de eventuele aanvullende en wijzigende akten ervan, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het bij deze verkochte goed.

De koper erkent een volmaakte kennis te hebben van deze basisakte met reglement van mede-eigendom en haar bijlagen, door er minstens vijf werkdagen voor heden een kopie van ontvangen te hebben. Koper erkent tevens een volmaakte kennis te hebben van het reglement van orde, indien het bestaat, en van alle beslissingen tot op heden regelmatig genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars, door zich dienaangaande geïnformeerd te hebben.

De koper verbindt er zichzelf en zijn rechthebbenden toe de bepalingen van deze akten, reglementen en beslissingen, stipt na te leven en wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen eruit voortvloeiende.

Alle akten houdende overdracht of aanwijzing van eigendom of genot die tot voorwerp hebben privatieve delen van het gebouw, erin begrepen de huurcelen en de afstand van genot, zullen uitdrukkelijk moeten vermelden dat de nieuwe belanghebbende een volmaakte kennis heeft van gezegde akten, reglementen en beslissingen en dat hij gesubrogeerd is in alle rechten en verplichtingen eruit voortvloeiende.

Gemeenschappelijke kosten

Gewone kosten

De koper zal bijdragen in de gewone gemeenschappelijke kosten van het gebouw en de bewoning vanaf de ingenottreding, op basis van de afrekening op te stellen door de syndicus.

Buitengewone kosten

De koper zal dragen en betalen :

1) het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voorafgaandelijk aan heden heeft besloten, maar waarvan de syndicus slechts om betaling heeft verzocht vanaf heden;

2) een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voorafgaandelijk aan heden, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden, maar waarvan de syndicus slechts om betaling heeft verzocht vanaf heden;

3) een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke

delen, waartoe de algemene vergadering voorafgaandelijk aan heden heeft besloten, maar waarvan de syndicus slechts om betaling heeft verzocht vanaf heden;

4) een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voorafgaandelijk aan heden, maar waarvan de syndicus slechts om betaling heeft verzocht vanaf heden;

Met de datum van verzoek tot betaling wordt verstaan de eerste werkdag volgend op de dag van verzending van de vraag tot betaling door de syndicus.

Reservekapitaal - Schuldvorderingen

Het reservekapitaal bestemd voor het dekken van de niet-periodieke uitgaven evenals de schuldvorderingen van de vereniging der mede-eigenaars tengevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst, worden niet terugbetaald of afgerekend, maar blijven eigendom van de vereniging van de mede-eigenaars.

Informatieverplichting syndicus

Partijen erkennen de inlichtingen en documenten conform artikel 3.94 §1 en §2 Burgerlijk wetboek van de syndicus, zijnde Carl Mariën Beheer te Mechelen, te hebben ontvangen, zoals blijkt uit zijn schrijven van 17 september 2024.

Wettelijke en decretale bepalingen

Stedenbouw - Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. Algemeen

A. De toewijzeling erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

Ondergetekende notaris heeft specifiek de aandacht van de toewijzeling, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van de toewijzeling gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de toewijzeling de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

B. Voor het niet-bebouwd gedeelte van het bij deze verkochte goed werd geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden en dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om erop één van de werken en handelingen, bedoeld in artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te verrichten. Bijgevolg mag geen van de werken en handelingen, waarvan sprake, erop verricht worden, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

C. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de toewijzeling op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben.

D. De Stad Mechelen beschikt over een goedgekeurd plannen en vergunningenregister, en heeft op 7 augustus 2024 het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd.

2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris dat:

1. er voor het voorschreven onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

*op 20 augustus 1970 met gemeentelijk dossiernummer 1970/0634 voor verbouwen kantoor;

*op 6 juni 1977 met gemeentelijk dossiernummer 1977/0367 voor het plaatsen van een terras;

*op 1 augustus 1977 met gemeentelijk dossiernummer 1977/0565 voor het plaatsen van markies;

*op 30 januari 1978 met gemeentelijk dossiernummer 1978/0041 voor het plaatsen van een zonnentent;

*op 30 juli 1979 met gemeentelijk dossiernummer 1979/0613 voor plaatsen markiezen;

*op 23 maart 1982 met gemeentelijk dossiernummer 1982/0036 voor uitbreiden terras;

*op 13 januari 2004 met gemeentelijk dossiernummer 2003/0091 voor het bouwen van woningen – kantoren – parkings;

*op 23 maart 2004 met gemeentelijk dossiernummer 2004/0079 voor het plaatsen van publiciteit;

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed volgens het plannenregister de volgende is: woongebied;

3. het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en verklaring van de verkoper ;

4. dat op het onroerend goed geen voorkeurecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. voor voormeld goed geen niet-ervallen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden van toepassing is.

6. het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1 VCRO ;

Op het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 7 augustus 2024 is niet vermeld dat het verkochte goed gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied. De verkoper verklaart dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

7. het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit -of een projectbesluit;

3. Informatie verstrekt door de Stad Mechelen

Bij schrijven van 7 augustus 2024, waarvan de koper verklaart voorafgaandelijk een kopie te hebben ontvangen, heeft de gemeente onder meer nog meegedeeld dat:

- het goed zich bevindt in het zuiveringsgebied centraal gebied ;

- het goed begrepen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen" van 18 juli 2008 met planidentificatienummer RUP_02000_212_00132_00001 en met bestemming: afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied;

- het goed begrepen is in een gemeentelijk rooilijnplan "Ridder Dessainlaan" – niet getroffen;

- het goed begrepen is in een onteigeningsplan "Mechelen_3 Roo_220(3)" met referentie (ONT_12025_252_00015_00001;

Nota: Dienaangaande heeft de Stad Mechelen bij mail van 30 augustus 2024 letterlijk het volgende meegedeeld: "Naar aanleiding van nazicht van het vermelde onteigeningsplan blijkt dat dit niet van toepassing is/geen gevolgen heeft voor Hombeeksesteenweg 2."

- voor het goed milieuvergunningen werden afgeleverd:

*Beschrijving: uitbaten café + lozen normaal huisafvalwater

Dossiernummer: M 0759

Referentienummer: 12025_1994_26846

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename

Datum: 19/04/1995

Vergunningverlenende instantie: Vlaams Gewest

Vergunning procedure: VLAREM

Activiteiten:

Rubriek: 3.4

Omschrijving: Afvalwater en koelwater (het lozen van). Het lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riolen, met uitzondering van normaal huisafvalwater afkomstig van onroerende goederen die hoofdzakelijk als woongelegenheden worden gebruikt - Het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet ´´n of meer van de in bijlage 2C bij titel I van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom “indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)” van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met een debiet:

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 19/04/1994

*Beschrijving: naphatabergplaats 2000 liter

Dossiernummer: 1932/14.3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 23/12/1931

Vergunning procedure: ARAB

*Beschrijving: vriesinstallatie 4 pk

Dossiernummer: 1947/13.1

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 16/07/1947

Vergunning procedure: ARAB

- het goed een risicoground betrof:

Rubrieknummer: 17.3.4.2

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 18/07/1933

Einddatum: 19/07/1963

Omschrijving: gevaarlijke stoffen

Rubrieknummer: 3.6.4.4°

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 19/04/1994

Omschrijving: met een capaciteit van 100.000 inwonerequivalenten of meer

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=2873>

4. Verklaringen door de verzoeker

De verzoeker verklaart dat:

- de actuele bestemming van het goed is : commerciële- of kantoorruimte;
- hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen begaan door de hemzelf of vorige eigenaars, met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld;
- er geen dagvaarding is inzake stedenbouwkundige overtredingen of van opgelegde herstelmaatregelen.

Planbaten - Onroerend erfgoed

De verzoeker verklaart dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen.

De verzoeker verklaart dat het goed niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, noch in de vastgestelde inventaris archeologische zones, de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Onteigening - Rooilijn - Inneming

De verzoeker verklaart dat hen voor het te koop gestelde goed geen onteigeningsbesluit betekend, en dat hij geen weet heeft van een eventuele geplande onteigening, noch van een rooilijnplan, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde, met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verzoeker verklaart dat het bij deze verkochte goed niet is opgenomen:

- in een register of lijst van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen ;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten ;

Woningkwaliteitsbewaking - 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.

Vlaamse Codex Wonen

Inzake de Vlaamse codex wonen bevestigt de verzoeker dat :

- aan het verkochte goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente of het OCMW geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd ;
- voor het goed geen conformiteitsattest werd afgeleverd of geweigerd ;
- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakte van een sociaal beheersrecht zoals voorzien in artikel artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen ;
- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen ;

Overstromingsgebied

De verzoeker verklaart, op basis van de raadpleging van het geoloket, dat het goed :

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;

- niet gelegen is in een signaalgebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- De grond heeft P(erceel)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd);
- De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd).

Ondergrondse leidingen

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website <https://klim-cicc.be> de aanwezigheid na te gaan van ondergrondse leidingen in het verkochte goed, in het bijzonder indien de koper werken zal laten uitvoeren in het verkochte goed.

Dienaangaande heeft ELIA bij schrijven van 28 augustus 2024 meegedeeld dat op het perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.

De koper zal alle inlichtingen aangaande aanwezigheid van leidingen van gas, elektriciteit of andere inwinnen.

Bodemtoestand

1. De verzoeker verklaart dat er op of in het bij deze tekoop gestelde goed, voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is, en dat er geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet, met uitzondering van de milieuvergunning hierboven vermeld.

2. De toewijzing is voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing op de hoogte gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 29 augustus 2024 overeenkomstig met artikel 101 van genoemd Decreet als volgt :

"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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

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 geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 15.05.2008.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 15.05.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek op Voormalige Naphtatank + Pomp Uitgebaat door Brouwerij Lamot

(1933), Brusselsesteenweg 6, 2800 Mechelen - 04.0501

AUTEUR: Sapion BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De verzoeker verklaart dat:

- de ruimtelijke omschrijving van het goed niet gewijzigd is (door een kadastrale herindeling);
- de ruimtelijke bestemming niet gewijzigd is en de bodemsaneringsnormen die voor de nieuwe bestemming gelden, niet strenger zijn dan de normen die voor de oude bestemming golden;

- er sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek geen schadegeval plaatsvond op de grond.

Bovendien verklaart de verzoeker dat er in de desbetreffende kavel geen risico-activiteit is of is geweest en eveneens niet in de gemeenschappelijke delen enkel ten behoeve van deze privatieve kavel.

4. De verzoeker verklaart met betrekking tot het verkochte goed voor het overige geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toewijzing of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden in de mate van het mogelijke werden nageleefd.

Bosdecreet

De verzoeker verklaart dat het goed geen **bos** is zoals bedoeld in het Bosdecreet, noch een **natuurgebied** is zoals bedoeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, noch gelegen is in een beschermd **duingebied** of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Recht van voorkoop

1. Conventioneel recht van voorkoop

De verzoeker verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

2. Wettelijke voorkooprechten

Ondergetekende notaris Ellen Van Riet verklaart via het E-voorkooploket op datum van 5 augustus 2024 een opzoeking te hebben verricht waaruit blijkt dat er geen voorkooprecht geldt ingevolge de Vlaamse Wooncode.

Het goed is gelegen in de gedeelten van de bevaarbare waterwegen en aanhorigheden behorende tot het ambtsgebied van de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse Waterweg. Bijgevolg beschikt de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse Waterweg over een recht van voorkoop op het goed, indien het volgens zijn bestemming dienstig kan zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap.

De verkoper verklaart echter dat het bij deze aangekochte goed een kantoorruimte betreft, die individueel wordt verkocht als onderdeel van een groter geheel dat niet wordt verkocht, zodat onderhavige verkoop van het recht van voorkoop wordt uitgesloten overeenkomstig de beslissing van de Raad van Bestuur van De Vlaamse Waterweg van 14 februari 2018, waarbij het besluit werd bekrachtigd van de Raad van bestuurder van Waterwegen en Zeekanaal van 11 mei 2011, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 juli 2011.

Stookolietank

De verzoeker verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Elektrische Installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), zodat er geen keuring van de elektrische installatie dient te gebeuren.

Energieprestatiecertificaat

Het goed is een kleine niet-residentiële eenheid waarvoor een Energieprestatiecertificaat afgeleverd werd door energiedeskundige Marc Van Doorslaer op

18 september 2023 met certificaatnummer 20230918-0002979856-KNR-1 en met vermelding van energielabel "B".

De toewijzing zal een kopie van het certificaat ontvangen op de dag van de toewijzing. Hij zal het origineel ontvangen na betaling van prijs en kosten.

EPC gemeenschappelijke delen

De verkoper verklaart dat voor het goed reeds een EPC gemeenschappelijke delen werd opgesteld.

De toewijzing zal een kopie van het certificaat ontvangen op de dag van de toewijzing. Het origineel wordt bewaard door de syndicus.

Renovatieplicht

Niet van toepassing op het thans verkochte goed, vermits het goed een energie label heeft van "B" zoals hiervoor vermeld.

Asbestinventaris

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar bij de overdracht van een gebouw dat werd opgericht vóór het jaar 2001 uiterlijk op 23 november 2022 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken (cfr. BS, 22 april 2022).

De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventaris-attest voor te leggen aan de overnemer is niet van toepassing voor onderhavige verkoop, vermits het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is, zoals blijkt uit het bouwjaar vermeld op de kadastrale legger.

Rookmelders

De instrumenterende notaris wijst de partijen erop dat er een verplichting tot het installeren van rookmelders geldt op elk verdieping van elke woning (eengezinswoning, appartement, studio, kamerwoning).

Postinterventiedossier

De verzoeker verklaart dat er sinds één mei tweeduizend en één aan dit goed werken werden uitgevoerd die het opstellen van een postinterventiedossier wettelijk vereisten.

Een beperkt postinterventiedossier zal aan de toewijzing worden overhandigd na betaling van prijs en kosten.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik

en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

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

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

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

door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste 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 :

- o 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).
- o 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 bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

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

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

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma 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 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 zeventienhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijftien 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.

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

De 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 nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteresten

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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere 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 verkoopvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.