

VERKOOPSVOORWAARDEN – BIDDIT	
OELEGEMSTEENWEG 51 te 2970 SCHILDE (2 loten + samenvoeging)	
Dossier: 061438-002	REP.: 2024/

Het jaar tweeduizend vierentwintig,  
Op vijf juni.

Ga ik, **Laurent Liessens**, notaris te Brasschaat, in mijn kantoor te Brasschaat, Bredabaan 75, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) van de hierna beschreven onroerende goederen:

**GEMEENTE SCHILDE – tweede kadastrale afdeling**

**Lot 1:** Een landhuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Oelegemsteenweg 51**, kadastraal gekend volgens vorige titel sectie B nummers 323/F en 326/V, en volgens huidige titel en recente kadastrale legger sectie B, nummer **323/G P0000**, telkens voor een oppervlakte van 2.101 m<sup>2</sup>.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 515 euro.

**Lot 2:** Een perceel landbouwgrond, gelegen **Putseheide**, kadastraal gekend volgens vorige titel sectie B nummers 326/U en 326/T met een oppervlakte van respectievelijk 2.874 m<sup>2</sup> en 2.806 m<sup>2</sup>, en volgens huidige titel en recente kadastrale legger sectie B, nummer **326/C/2 P0000**, telkens voor een oppervlakte van 5.680 m<sup>2</sup>.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 16 euro.

**Lot 3:** De samenvoeging van voormelde loten 1 en 2.

Hierna ook genoemd als "**de eigendommen**" of samen "**het eigendom**".

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

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

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen voor nutsvoorzieningen (water-, gas-, elektriciteit...) zijn eigendom van de betreffende maatschappijen en zijn niet in de verkoop begrepen.

VERKOOPSVOORWAARDEN – BIDDIT
------------------------------

**VOORWAARDEN VAN DE VERKOPING**

Deze verkoping gebeurt onder toepassing van de bepalingen van artikelen 1224, §2 tot §6, 1186 en 1193 tweede tot achtste lid van het Gerechtelijk Wetboek.

**OPROEPINGEN**

Overeenkomstig de bepalingen voorzien in het artikel 1224 van het Gerechtelijk Wetboek, en behoudens hetgeen hierna wordt vermeld, worden voormelde partijen bij aangetekende brief binnen de wettelijke termijnen aangemaand worden om kennis te nemen van huidig lastenkohier. Zij zullen op dezelfde wijze aangemaand worden om de werkzaamheden van de verkoop bij te wonen. Hun raadslieden worden op de hoogte gebracht via elektronische post.

**AKKOORD VAN DE KANDIDAAT-KOPERS**

Door hun bod geven de kandidaat-kopers te kennen kennis te hebben genomen van alle bepalingen van deze akte, worden zij geacht hiermee hun akkoord te betuigen en verbinden zij zich ertoe alle hierin opgenomen bepalingen en verplichtingen na te leven.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

## A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

In zoverre ze afwijken van de algemene voorwaarden, primeren de bijzondere voorwaarden. Volgende bijzondere voorwaarden worden specifiek bedongen voor deze verkoop.

### 1) Maatregelen van bekendmaking

Deze verkoop zal bekendgemaakt worden bij middel van een verkoopbord, aan te plakken aan het eigendom en een affiche, die zal worden uitgehangen op het kantoor van ondergetekende notaris. Tijdens de bezichtigingen zullen pandbrochures ter beschikking worden gesteld. Er zal een publicatie geplaatst worden in het Notarisblad dat elke week als bijlage bij de kranten De Standaard, Gazet van Antwerpen en Het Nieuwsblad wordt gevoegd.

Bovendien zullen voorafgaandelijk de verkoop publicaties gedaan worden op [www.notaris.be/immo](http://www.notaris.be/immo) , [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) en [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be).

### 2) Bezichtigingen

De kandidaat-kopers zullen het eigendom kunnen bezichtigen **elke woensdag tussen 17 en 19 uur en elke zaterdag tussen 10 en 12 uur vanaf woensdag 28 augustus 2024 tot en met zaterdag 28 september 2024.**

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

### 3) Contactgegevens notariskantoor

Notaris Laurent LIESSENS te 2930 Brasschaat, Bredabaan 75.

Contactgegevens: e-mail: [info@notaris-liessens.be](mailto:info@notaris-liessens.be); tel: 03/651.62.11.

Dossierbeheerder: Laurence Langen, [laurence.langen@notaris-liessens.be](mailto:laurence.langen@notaris-liessens.be); tel: 03/650.06.28.

### 4) Wijze van verkoop

#### Voorwerp van de veiling

Er kan geboden worden op de beide Loten 1 en 2 apart.

Er zal ook geboden kunnen worden op Lot 3, omvattende de Loten 1 en 2 samen.

#### Aanvang en sluiting van de biedingen

De verkoop geschiedt online op het beveiligde biedingsplatform [www.biddit.be](http://www.biddit.be), gedurende **drie biedingsperiodes**:

De biedingsperiode voor **Lot 1** start op **dinsdag 24 september 2024 om 13u00** en eindigt acht kalenderdagen later, te weten op **woensdag 2 oktober 2024 om 13u00**,

De biedingsperiode voor **Lot 2** start op **woensdag 25 september 2024 om 13u00** en eindigt acht kalenderdagen later, te weten op **donderdag 3 oktober 2024 om 13u00**,

De biedingsperiode voor **Lot 3** start op **donderdag 26 september 2024 om 13u00** en eindigt acht kalenderdagen later, te weten op **vrijdag 4 oktober 2024 om 13u00**.

Een en ander behoudens in geval van werking van de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

### De zandloper

Indien er op enig moment binnen een periode van vijf minuten vóór 13u00 uur op voormelde dag waarop de biedingen eindigen (dus tussen 12.55 uur en 12.59 uur en 59 seconden) één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt er automatisch een virtuele zandloper gestart van vijf minuten, waarbinnen kandidaat-kopers, die reeds een bod hebben uitgebracht via BIDDIT vóór het initiële einduur, nog de kans krijgen om een bod uit te brengen. De biedingsperiode wordt in dat geval verlengd tot 13.05 uur. Wordt er binnen deze verlengde zandloper-periode van vijf minuten opnieuw een bod uitgebracht (dus tussen 13.00 uur en 13.04 en 59 seconden), dan wordt de biedingsperiode opnieuw verlengd met vijf minuten te rekenen vanaf het verstrijken van de vorige zandloper. De biedingsperiode kan op deze manier verlengd worden tot uiterlijk voormelde dag waarop elk van de biedingen eindigt om 23.59 uur en 59 seconden.

### Wijze van de biedingen

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

De biedingen moeten telkens **minstens duizend euro (€ 1.000) hoger** zijn dan het laatste bod. Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

De notaris oefent het toezicht uit op de biedingen. Hij kan, niettegenstaande elk verzet en elk protest, elke vergissing begaan bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten en soeverein beslissen over elke betwisting tussen bieders. Tegen zijn beslissingen is geen beroep mogelijk.

De notaris kan ook biedingen weigeren of ze als onbestaande verklaren van personen die hem onbekend zijn of van wie de identiteit of de gegoedheid hem niet bewezen schijnen. Hij kan één van de vorige biedingen hernemen en de toewijzing uitspreken ten gunste van een van de vorige bieders, die zich daartegen niet kan verzetten.

**Elk bod is bindend.** Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopvoorwaarden gebonden tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden, met uitzondering van **de vijf hoogste (en verschillende) bieders die gebonden blijven** na de afsluiting van de biedingen tot en met de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing of de inhouding van het goed.

### Instelprijs en instelpremie

De instelprijs wordt bepaald op **TWEEHONDERD DUIZEND EURO (€ 200.000)** voor lot 1, **TWINTIGDUIZEND EURO (€ 20.000)** voor lot 2, en **TWEEHONDERD TWINTIGDUIZEND EURO (€ 220.000)** voor lot 3.

De eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie ten laste van de massa gelijk aan één procent (1%) van zijn eerste bod. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief aan deze bidder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet.

### Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Deze verkoop vindt plaats **zonder** opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

### Toewijzing

De toewijzing zal enkel worden uitgesproken met de toestemming van diegenen die om de verkoop verzoeken en wier toestemming desgevallend vereist is; deze laatsten zullen steeds het recht hebben vóór de uitspraak van deze toewijzing het goed uit de verkoop terug te trekken.

Het proces-verbaal van toewijzing dient zowel te worden getekend door de verkoper (of minstens één verzoekende verkoper), als door de hoogst weerhouden bidder, zoals voorzien in artikel 1224 van het Gerechtelijk Wetboek.

Het **proces-verbaal van toewijzing zal**, behoudens latere andersluidende instructie van ondergetekende notaris, en behoudens inhouding van de goederen, **worden ondertekend op woensdag 9 oktober 2024 om 17u00** op het kantoor van ondergetekende notaris, te 2930 Brasschaat, Bredabaan 75.

**De vijf hoogste (en verschillende) bidders voor elk van de 3 loten dienen zich op voormeld moment beschikbaar te houden** en de hoogst weerhouden bidder zal op voorhand door de notaris worden uitgenodigd om alsdan aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. De notaris heeft het recht deze datum en uur te wijzigen in geval van gewijzigde omstandigheden. Commandverklaring (aanwijzing van een lastgever)

Een eventuele aanwijzing van lastgever of commandverklaring moet gebeuren bij authentieke akte voor ondergetekende notaris uiterlijk vijf (5) werkdagen (feestdagen, zaterdagen en zondagen aldus niet inbegrepen) na de definitieve toewijzing.

#### Kosten

In afwijking van artikel 1593 van het oud Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de online verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt. Deze **bijdrage van de koper wordt op forfaitaire wijze berekend** en bepaald door toepassing van een degressief **percentage op de prijs** en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5% van de prijs - dient door de koper te worden betaald, samen met het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing, op het kantoor van ondergetekende notaris en op de wijze bepaald in artikel 24 van de hierna gemelde algemene voorwaarden, **binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt**.

Het degressief percentage is terug te vinden in artikel 25 van de hierna gemelde algemene voorwaarden. De percentages voor het Vlaams Gewest zijn van toepassing op deze verkoop.

Bij dit kostenpercentage en deze minimumbedragen worden uitgegaan van de heffing van het verkooprecht aan twaalf procent (12%) en het volle ereloon. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van belastingen (verdelingsrecht of ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement, btw of anderszins) of erelonen, zal het overeenstemmende percentage, dan wel het berekende bedrag dienovereenkomstig worden aangepast.

Volgende kosten vallen evenwel niet ten laste van de verkoper en dienen te worden gedragen door de koper, buiten een forfaitair aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar: eventuele metingskosten, 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.

De verkoper zal anderzijds slechts gehouden zijn tot betaling van de werkelijke kosten van de verkoop, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangeregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper

en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en wordt aanzien als een prijssupplement. De notaris bezorgt hem een afrekening van dit eventueel tekort of overschot.

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

#### Prijs

De **betaling van de prijs in euro dient te gebeuren** per overschrijving op een derdenrekening van ondergetekende notaris **binnen een termijn van zes (6) weken** te rekenen **vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

#### Nalatigheidsinteressen

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 aan acht procent (8%) per jaar verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.

#### Woonstkeuze

Iedere bieder en verkoper die niet woonachtig is in België is gehouden woonstkeuze te doen op een adres in België en dit schriftelijk ter kennis te brengen aan ondergetekende notaris, zo niet, zal hij van rechtswege geacht worden woonstkeuze te hebben gedaan op het kantoor van ondergetekende notaris.

#### Forumkeuze

Bij betwisting zijn enkel de Rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

### **5) Bijzonderheden met betrekking tot het verkochte eigendom**

#### **Hypothecaire toestand**

Blijkens de hypotheekstaat afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid op 3 april 2024 met referte 59-12/03/2024-06238 zijn de eigendommen **niet belast**.

De verkoop geschiedt voor vrij en onbelast van alle bezwarende inschrijvingen en overschrijvingen of kantmeldingen, hoe ook genoemd.

De beslagberichten werden geraadpleegd op 31 mei 2024, waaruit geen bericht bleek.

De verkoper heeft verklaard geen pand te hebben verleend op, noch met beding van eigendomsvoorbehoud te hebben gekocht, roerende goederen die door incorporatie of bestemming onroerend zijn geworden en die mee verkocht worden.

Dit blijkt ook uit de raadpleging van het pandregister op datum van 31 mei 2024.

Er zijn tot op heden geen ingeschreven noch bevoorrechte schuldeisers .

Ondergetekende notaris heeft tot op heden geen notificaties ontvangen:

#### **Feitelijke toestand - gebreken**

##### Algemeen

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

De kandidaat-kopers hebben de staat van het goed kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheid van het eigendom.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper of 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.

#### 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.

#### Asbestinventaris

De verkoper verklaart dat het eigendom een toegankelijke constructie omvat opgericht in 1953, zoals blijkt uit een uittreksel van de kadastrale legger, en dus met risicobouwjaar.

De verkoper legt een asbestinventarisattest voor met betrekking tot het eigendom, met als unieke code **20240513-000410.000**, opgemaakt op 13 mei 2024 en geldig tot 13 mei 2034 en waarvan de samenvattende conclusie luidt als volgt:

*Eindconclusie volgens de wetgeving: **niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld: **5 asbestmaterialen, 1 beperking, 0 uitsluitingen.***

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

**2 Asbestmaterialen – Dringend verwijderen**

**1 Asbestmateriaal – Verwijderen**

**2 Asbestmaterialen – Zorgvuldig beheren**

De verkoper verklaart behoudens het voormelde geen weet te hebben van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het eigendom. Voor zover deze verklaring te goeder trouw werd afgelegd zal hij ter zake niet tot vrijwaring gehouden zijn.

In zoverre in de voorafgaandelijke publiciteit niet of onvolledig zou zijn voldaan aan de informatieplichten voorzien in artikel 33/14 van het Materialendecreet (*tijdige en schriftelijke kennisgeving van de inhoud van het asbestinventarisattest*), hetgeen zou kunnen leiden tot de nietigheid van deze overdracht, blijkt uit wat voorafgaat dat dit bij deze akte werd rechtgezet.

De koper zal dan ook uitdrukkelijk dienen te verzaken aan deze vordering tot nietigverklaring.

#### Grenzen – oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het eigendom 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.

#### Tienjarige aansprakelijkheid

De koper treedt in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit de artikelen 1792 en 2270 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Wat betreft de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector, waarvan de burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die zij beroepshalve op in België gelegen woningen verrichten of van handelingen van hun aangestelden, verklaart de verkoper dat er aan het eigendom geen dergelijke werken zijn gebeurd waarvan de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dateert van na 1 juli 2018, zodat er geen verzekeringsattest vanwege de aannemer of architect moet voorliggen.

### Gemeenschappen - Erfdienstbaarheden - Geschillen

#### Gemeenschappen

Het eigendom wordt verkocht met alle rechten en plichten inzake eventuele gemene muren, grachten, hagen en andere afsluitingen, die het eigendom afscheiden van aanpalende eigendommen. De verkoper verklaart **geen** weet te hebben van overeenkomsten ter zake, die zouden kunnen afwijken van het gemeen recht.

#### Erfdienstbaarheden – Bijzondere voorwaarden

Het eigendom wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen waarmee het zou kunnen bevoordeeld of benadeeld zijn. De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te melden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

#### Gekende erfdienstbaarheden

De verkoper verklaart zelf **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het eigendom en geen kennis te hebben van voordien reeds bestaande erfdienstbaarheden, andere dan deze desgevallend opgenomen in zijn eigendomstitel.

De eigendomstitel, zijnde voormelde schenkingsakte verleden voor notaris Jan Rochtus te Zandhoven op 11 januari 2018, vermeldt onder meer letterlijk hetgeen volgt:

Met betrekking tot lot 1 (verwijzend naar een akte verleden voor notaris Paul Van den Hove d'Ertsenryck te Zandhoven op 2 juni 1981):

#### *7. -Scheidingen-wegenissen-Dienstbaarheden*

*Voorschreven goed scheidt met het aanpalend eigendom van verzoekers, zoals op het aangehecht grondplan staat aangeduid. Tussen deze eigendommen onderling zullen alle afsluitingen op de uiterste scheidingslijn mogen geplaatst worden, doch enkel door middel van levende hagen en/of draad.*

*Betreffende scheiding van het te koop gestelde goed met de andere aanpalende eigendommen, zullen kopers zich moeten verstaan met de eigenaars ervan, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid vanwege de verkopers of de notaris.*

*Bomen die niet op wettige afstand der scheidingslijn tussen voorschreven goed en gemeld aanpalend eigendom van verzoekers zouden staan, zullen mogen behouden blijven tot ze uitgestorven of weggeruimd zijn, doch niet door andere mogen vervangen worden. Voorschreven eigendom zal rechtstreeks uitwegen langs de Oelegensteenweg waaraan het paalt.*

*Alle andere wegenissen die het te koop gestelde eigendom zouden bezwaren, zullen door kopers moeten geëerbiedigd en gedoogd worden voor al wie er recht van doorgang over kan bewijzen.”*

Met betrekking tot lot 2, deel voorheen gekend nummer 326/U (verwijzend naar een akte verleden voor notaris Paul Van den Hove d'Ertsenryck te Zandhoven op 21 mei 1986):

#### *8.-Scheidingen-wegenissen Dienstbaarheden*

*De kopen scheiden met elkander zoals op het aangehecht grondplan staat afgebeeld..*

*Tussen de kopen onderling zullen alle afsluitingen op de uiterste scheidingslijnen mogen geplaatst worden.*

*Bomen die niet op wettige afstand van zelfde scheidingslijnen zouden staan, zullen mogen behouden blijven tot ze uitgestorven of weggeruimd zijn, doch niet door andere mogen vervangen worden dan op de wettige afstand. Bomen die op deze scheidingslijnen zouden staan, zullen voor de helft toebehoren aan ieder van de betrokken eigenaars en op eerste verzoek van één van hen op gemene kosten moeten weggeruimd worden.*

*Betreffende de scheiding van de te koop gestelde goederen met de andere aanpalende eigendommen zullen kopers zich moeten verstaan met de eigenaars ervan, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid vanwege de verkopers of de verkoophoudende notaris.*

*Koop één weegt rechtstreeks uit naar de Putse Heide, waaraan hij paalt.*

*De kopen twee, drie en vier wegen rechtstreeks uit naar de Oelegemsteenweg, waaraan zij palen. Langsheen de zuid-oostwaartse scheidingslijn op de kopen twee en vijf dient een wegenis ter breedte van drie meter aangelegd te worden van en naar de Oelegemsteenweg, in voordeel van deze kopen en van koop zes. De aanleg van deze servituutweg zal moeten gebeuren door de eigenaars van de lijdende erven, ieder voor wat betreft het gedeelte dat op hun koop gelegen is. Zelfde wegenis zal door kopers van koop twee ook moeten geëerbiedigd en gedoogd worden in voordeel van het aanpalend eigendom van Van Dyck-De Schepper en voor al wie er recht van doorgang over zou kunnen bewijzen en dit over een afstand van vierentwintig meter veertien centimeter, gemeten vanaf de rooilijn van de Oelegemsteenweg, zoals afgebeeld staat op aangehecht plan.*

*De Egelvoortstraat die voor de helft langsheen de noordwaartse scheidingslijn op kopen zeven en acht gelegen is, zoals afgebeeld staat op aangehecht plan, zal dienstig zijn als uitweg voor deze kopen en door kopers tevens moeten geëerbiedigd en gedoogd worden.*

*Alle wegenissen die de te koop gestelde goederen verder nog zouden bezwaren, zullen door kopers moeten geëerbiedigd en gedoogd worden voor al wie er recht van doorgang over kan bewijzen."*

Met betrekking tot lot 2, deel voorheen gekend nummer 326/T (verwijzend naar een akte verleden voor notaris Emile Van Tichelen te Antwerpen, op 4 september 1964):

*"de kopers verklaren te weten dat het gekochte eigendom bezwaard is met erfdiensbaarheid van wegenis van drie meter breedte."*

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die uit bovenstaande bepalingen voortvloeien (voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op de verkochte goederen), zonder dat de loutere aanhaling ervan in deze akte aan wie ook meer rechten kan verlenen andere dan deze reeds vóór heden bezat.

#### Erfdiensbaarheden van openbaar nut

Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort "KLIM"), is het eigendom **niet** gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

#### Geschillen

De verkoper verklaart met betrekking tot het eigendom **geen** kennis te hebben van enig geschil of betwisting met overheden, burens of andere derden.



## **Bodemtoestand - Stookolietank**

### **Vlaams Bodemdecreet**

- a) De notaris doet opmerken dat de verkoop die uit deze tekoopstelling kan resulteren moet worden aanzien als "een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden" als bedoeld in het Vlaams Bodemdecreet.
- b) De verkoper legt betreffende het goed 2 bodemattesten voor, afgeleverd door OVAM op 8 maart 2024, met als kenmerk 20240199209 en 20240199210, en waarvan de inhoud telkens luidt als volgt:

#### **2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

##### **2.0 Extra Informatie:**

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

##### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

##### **2.2 UIJSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

##### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](http://www.ovam.be/disclaimer).*

*3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

*4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

Vanaf de bekendmaking van de verkoop tot de afsluiting van de biedingsperiode liggen deze bodemattesten op het kantoor van ondergetekende notaris ter inzage voor de kandidaat-kopers. Door hun bod verklaren de kandidaat-kopers kennis te hebben van de inhoud van deze attesten, dat zij zullen ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

c) De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, op het eigendom geen inrichting gevestigd is of was die bodemverontreiniging kan veroorzaken en daartoe werd opgenomen op de lijst waarvan sprake in zelfde Bodemdecreet, en dat hij niet op de hoogte is van om het even welke bodemverontreiniging met betrekking tot het eigendom.

d) De notaris wijst de verkoper op de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, onder meer betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin vervatte aansprakelijkheidsregeling ter zake, evenals op de te volgen procedure alvorens te kunnen overgegaan tot 'overdracht van een grond' waarop een 'lijst-inrichting' is of was gevestigd en op de gevolgen van de niet-naleving van deze procedure.

e) Uit een brief van de Gemeente Schilde de dato 11 maart 2024 blijkt overigens dat voor het eigendom **geen** milieu- of omgevingsvergunningen werden afgeleverd voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.

f) De notaris bevestigt op basis van deze verklaringen en gegevens dat de regeling van het Vlaams Bodemdecreet betreffende de overdracht van gronden werd nageleefd. Hij wijst de koper erop dat een 'blanco' bodemattest geen garantie inhoudt met betrekking tot de afwezigheid van elke vervuiling van de bodem, en op het feit dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

#### Stookolietank

De verkoper heeft verklaard dat er zich in of op het eigendom geen ondergrondse of bovengrondse stookolietank bevindt en dat bij hun weten nooit een aanwezig is geweest.

#### Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Administratiefrechtelijke bepalingen, Woningkwaliteit Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna 'VCRO') en Stedenbouw

##### Vermeldingen overeenkomstig de VCRO

De gemeente Schilde beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister zoals vermeld in artikel 7.6.4 van de VCRO.

Er liggen met betrekking tot het eigendom stedenbouwkundige uittreksels voor van 11 en 13 maart 2024, zijnde minder dan één jaar voor heden. Overeenkomstig artikel 5.2.5. van de VCRO verklaart de notaris dat uit deze stedenbouwkundige uittreksels, uit opzoeken en uit verklaringen van de verkopers blijkt dat:

1° voor het eigendom volgende bouwvergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

##### **Met betrekking tot lot 1:**

###### **Beschrijving: achterbouw**

*Referentie: 11039\_1952\_38*

*Gemeentelijk dossiernummer: 1952/38*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 04/07/1952*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen"*

###### **Beschrijving: karkot en 1/2 steen tegen voorgevel**

*Referentie: 11039\_1958\_29*

*Gemeentelijk dossiernummer: 1958/29*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 28/02/1958*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen"*

###### **Beschrijving: serre**

*Referentie: 11039\_2001\_491*

*Gemeentelijk dossiernummer: 1964/50*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 09/04/1964*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen"*

###### **Beschrijving: woning**

*Referentie: 11039\_2003\_8334*

*Gemeentelijk dossiernummer: 1977/184*

*Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 09/08/1977;*

***Beschrijving: verbouwen***

*Referentie: 11039\_2004\_1402*

*Gemeentelijk dossiernummer: 1987/152*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 01/09/1987*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen”*

***Beschrijving: verbouwen van een woning***

*Referentie: 11039\_2003\_7933*

*Gemeentelijk dossiernummer: 1990/282*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 28/12/1990*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*

*Voorwaarden: sterfput voorzien voor afvoer van afvalwater regenwaterput van min. 3000 liter voorzien met zinkput”*

**Met betrekking tot lot 2:**

*Geen*

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het eigendom volgens het plannenregister is:

**Met betrekking tot lot 1:**

- *Deels woongebieden met landelijk karakter (Gewestplan Antwerpen 3 oktober 1979 en bijzonder plan van aanleg Dorpskom Zuid deel 2 wijziging van 19 maart 1999)*

- *Deels landschappelijk waardevol agrarisch gebied (Gewestplan Antwerpen 3 oktober 1979)*

**Met betrekking tot lot 2:**

- *landschappelijk waardevolle agrarische gebieden (Gewestplan 28 oktober 1998 en bijzonder plan van aanleg Dorpskom Zuid deel wijziging 19 maart 1999)*

3° het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III (*rechterlijke maatregel, zoals betaling van een meerwaarde, uitvoering van aanpassingswerken, herstel in de oorspronkelijke toestand of staken van strijdig gebruik*) of hoofdstuk IV (*bestuurlijke maatregel, zoals stakingsbevel, bestuursdwang, dwangsom of minnelijke schikking*) van de VCRO en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° op het eigendom geen voorkeurecht rust zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

Vanaf de bekendmaking van de verkoop tot de afsluiting van de biedingsperiode liggen voormelde stedenbouwkundige uittreksels op het kantoor van ondergetekende notaris ter inzage voor alle

kandidaat-kopers. Door hun bod verklaren de kandidaat-kopers kennis te hebben van deze uittreksels, die zij zullen ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. De koper zal zich moeten schikken naar alle toekomstige voorschriften inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening, stedenbouw en om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper waarborgt **niet**:

- dat alle nodige vergunningen werden bekomen voor de verrichte werkzaamheden of uitgevoerde activiteiten op het eigendom;
- dat het eigendom vrij is van elke stedenbouwkundige overtreding (*inbreuk of misdrijf, in de zin van de artikelen 6.2.1. en 6.2.2. van de VCRO*);
- dat alle vereiste vergunningen werden afgeleverd gelet op de huidige bestemming, noch dat het gebouw vermoed wordt vergund te zijn.

De verkoper verklaart voorts dat, voor zover hem bekend, voor het eigendom:

- **geen** maatregel bestaat of dreigt te ontstaan om het goed te onteigenen;
- **geen** rooilijnplan of lijnrichting bestaat of dreigt te ontstaan;
- **geen** ondergrondse of bovengrondse inneming bestaat of dreigt te ontstaan.

Splitsing – Verkaveling - Bouwen

Overeenkomstig artikel 5.2.2 van de VCRO werd bij aangetekend schrijven van 14 mei 2024 het plan van verdeling betreffende de loten, evenals een attest met de aard van de akte en de bestemming van de kavels overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schilde

Deze laatste heeft op 27 mei 2024 meegedeeld:

*Het afgesplitste perceel landbouwgrond kan enkel aangewend worden voor landbouwactiviteiten.*

Voor deze verdeling werd **geen verkavelingsvergunning**- of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd, noch enige omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Bijgevolg kan **geen zekerheid** worden gegeven over de mogelijkheid om op het eigendom te **bouwen** of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Indien de loten 1 en 2 aan verschillende kopers worden toegewezen, zullen deze worden verkocht **vrij van het recht van gespleten erf**. Door deze gebeurlijke splitsing komen met andere woorden geen nieuwe erfdienstbaarheden tot stand.

Aan de gemeente Schilde werd gevraagd of Lot 1 in twee loten verkaveld zou mogen worden.

Hierop heeft de gemeente Schilde bij e-mailbericht van 24 mei 2024 geantwoord:

*“Ik heb uw vraag tot verkavelen voorgelegd aan de omgevingsambtenaar. Verkavelen in 2 loten zou mogelijks kunnen, echter is dit geen garantie op een effectieve verkavelingsvergunning.”*

De verkoper geeft bijgevolg **geen garantie** dat Lot 1 **verkaveld** kan worden.

Register van herstellvorderingen (artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen)

Op 7 mei laatst bevatte het register van herstellvorderingen geen informatie over het eigendom.

Informatieplicht notaris

\*De notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid:

- dat deze vergunningen daadwerkelijk betrekking hebben op het bij deze verkochte eigendom;
- dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn en niet vervallen zijn;

- dat het goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen werd opgericht.

\*De notaris staat niet in voor de juistheid van de door de gemeente Schilde verstrekte gegevens.

\*Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de VCRO wijst de notaris partijen op artikel 4.2.1. van zelfde VCRO, dat de vergunningsplichtige handelingen omschrijft. In bepaalde gevallen wordt deze vergunningsplicht vervangen (artikel 4.2.2) door een meldingsplicht.

De tekst van dit artikel 4.2.1. luidt:

*Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:  
1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:*

*a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*

*b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*

*c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

*2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*

*3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;*

*4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;*

*5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:*

*a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerlei materialen, materieel of afval,*

*b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*

*c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;*

*6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;*

*7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

*8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;*

*9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.*

#### Register van onbebouwde percelen

Het goed is niet opgenomen in het register van onbebouwde percelen zoals opgelegd door artikel 2.2.5. lid 1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

#### Administratiefrechtelijke bepalingen

##### Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat de eigendommen:

- **niet** beschermd zijn als onroerend erfgoed (*hieronder wordt verstaan: een archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap en/of stads- en dorpsgezicht*);

- **niet** opgenomen zijn in de inventarissen van landschappelijk erfgoed, archeologische zones of bouwkundig erfgoed, noch in de landschapsatlas.

De verkoper verklaart evenmin op de hoogte te zijn van een voornemen in die zin.

##### Vlaams Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de toepassing van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van "bos" overeenkomstig artikel 3 van dit decreet (te weten

grondoppervlakten waarvan bomen en houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken (...), evenals -onder meer- kaalvlakten voorheen met bos bezet, niet-beboste oppervlakten nodig voor het behoud van het bos, zoals bos- en brandwegen, bestendig bosvrije oppervlakten of stroken en recreatieve uitrustingen binnen het bos, aanplantingen hoofdzakelijk bestemd voor de houtvoortbrengst, en grienden, en uitgezonderd -onder meer- fruitboomgaarden, tuinen, plantsoenen, parken, lijn- en sierbeplantingen, en dergelijke).

Voor beboste grondoppervlakten gelden onder meer volgende verplichtingen:

- Elke kap of grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag vereist een machtiging van het Bosbeheer tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is vereist voor aaneengesloten beboste eigendommen van minstens 5 hectare.
- Voor de gehele of gedeeltelijke ontbossing is -behoudens afwijkingen- een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist met voorafgaand advies van het Bosbeheer, evenals naleving van de compensatieregeling (artikel 90bis).
- De koper neemt alle rechten en verplichtingen over die op het goed rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.
- Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel plaatsvinden na goedkeuring door de Vlaamse regering. Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

**Volgens de Digitale Boswijzer Vlaanderen (2018) is het goed in een bos gelegen.**

De koper treedt desbetreffend in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

De verkoper verklaart ter zake geen bijzondere verplichtingen te zijn aangegaan, geen subsidie te hebben ontvangen voor bebossing, en dat er **geen bosbeheerplan** van toepassing is, hetgeen ook blijkt uit een opzoeking bij het Agentschap Natuur & Bos van 7 mei laatst.

Risicozone overstromingsgebied

Uit een opzoeking van 7 mei laatst blijkt, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat de goederen **niet** gelegen zijn in een "risicozone voor overstroming" (*in deze gebieden kan de brandverzekeraar inzake overstromingen de premie verhogen of de dekking weigeren*).

Integraal waterbeleid – waterparagraaf – Lot 1

Blijkens zelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het eigendom:

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in signaalgebied (*dit zijn nog niet ontwikkelde gebieden zijn met een harde gewestplanbestemming -woongebied, industriegebied...- maar die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren*).
- **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering (*zowel pluviaal, fluviaal als van uit de zee: score A = geen overstroming gemodelleerd*);
- een globale **waterscore** heeft voor het **perceel** ("P-score") van **A**, en
- een globale **waterscore** heeft voor het **gebouw** ("G-score") van **A**.

Integraal waterbeleid – waterparagraaf – Lot 2

Blijkens zelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het eigendom:

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of in een afgebakende oeverzone;

- **niet** gelegen is in signaalgebied (*dit zijn nog niet ontwikkelde gebieden zijn met een harde gewestplanbestemming -woongebied, industriegebied...- maar die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren*).
- **wel** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering (*meer bepaald: pluviaal score A, fluviaal score C en van uit de zee score A*);
- een globale **waterscore** heeft voor het **perceel** ("P-score") van **C**,
- een globale **waterscore** heeft voor het **gebouw** ("G-score") van **A**, waarbij telkens
  - score A = geen overstroming gemodelleerd,*
  - score B = kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050,*
  - score C = kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat,*
  - score D = middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.*

#### Woningkwaliteit – Vlaamse Codex Wonen

De kandidaat-kopers wordt gewezen op de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen inzake veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, waaronder de verplichte aanwezigheid van rookmelders en, in sommige gemeenten, van een conformiteitsattest voor verhuring.

#### Conformiteitsattest voor verhuring

De verkoper verklaart dat voor het eigendom geen conformiteitsattest werd aangevraagd.

#### Gemeentelijke wetgeving

De verkoper verklaart dat het eigendom bij zijn weten door de burgemeester **niet** werd opgeëist als verlaten gebouw (artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet) of onbewoonbaar (artikel 135 Nieuwe Gemeentewet) of overbewoond verklaard (artikel 3.24 Vlaamse Codex Wonen).

#### Leegstand / verwaarlozing

De verkoper verklaart dat het eigendom bij zijn weten

- **niet** werd opgenomen in de gemeentelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten ("Leegstandsdecreet" van 19 april 1995);
- **niet** werd opgenomen in de gemeentelijke inventaris van leegstaande (artikel 2.9 Vlaamse Codex Wonen) woningen en gebouwen (artikel 2.15 Vlaamse Codex Wonen);

Blijkens mailbericht van de gemeente Schilde van 21 mei 2024, is **Lot 1 sinds 15 november 2021 te zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister**. Partijen zijn er van op de hoogte dat de daaraan verbonden progressieve belasting aangerekend wordt per heffingsjaar, die start en eindigt op de verjaardag van de opname in het gemeentelijk register. De belasting aangerekend voor het lopend heffingsjaar ten laste blijft van de verkoper.

De notaris zal de gemeente Schilde op de hoogte brengen van de eigendomsoverdracht, waardoor de nieuwe eigenaar voor het volgend heffingsjaar de belastingplichtige wordt. Om vervolgens voor de volgende 2 jaar vrijstelling te kunnen bekomen dient de koper dit aan te vragen vóór de verjaardag van opname van de woning in het leegstandsregister. De koper zal deze vrijstelling bij de gemeente aanvragen.

#### Ongeschikte / onbewoonbare woningen

De verkoper verklaart dat het eigendom bij zijn weten:

- **niet** werd opgenomen in een inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen ("krot") (artikel 3.12-3.18 Vlaamse Codex Wonen).
- **geen** woning betreft die (na ongeschikt of onbewoonbaar te zijn verklaard, of nadat een conformiteitsattest werd geweigerd, dienvolgens niet in aanmerking komt voor renovatie-,

verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden) niet gesloopt werd binnen de wettelijke termijn (artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen).

#### Diverse verklaringen

De verkoper verklaart dat het eigendom:

- **niet** bezwaard is met een vervreemdingsverbod;
- **niet** valt onder de wet op de ruilverkaveling van landeigendommen (wet van 21 juli 1970);
- **niet** is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied, (artikel 5.6.8 VCRO);
- **niet** gelegen is in “Grote Eenheden Natuur” (GEN) of “Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling” (GENO), of in een erkend natuureservaat (decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997);
- **niet** gelegen is in een waterwingebied of in een beschermingszone (decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer).

#### Voorkoop- en voorkeurrechten – Recht van wederinkoop

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

De uitoefening van deze rechten vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

De verkoper verklaart desbetreffend dat het eigendom bij zijn weten met **geen** enkel conventioneel voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

Uit een raadpleging door ondergetekende notaris van het e-Voorkooploket bleek dat het eigendom op 8 mei laatst **niet** bezwaard was met enig wettelijk of decretaal voorkooprecht of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, of enige andere overheidsregeling.

Als opschortende voorwaarde geldt voor zover het goed het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht: het tijdig bekomen van de zekerheid dat de begunstigden dit voorkooprecht niet uitoefenen. Indien de begunstigde het voorkooprecht uitoefent, komt de verkoop tot stand overeenkomstig de betreffende dwingende bepalingen.

#### Eigendoms- en risico-overdracht en ingenottreding – Verzekering

De koper wordt eigenaar van het eigendom op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. De risico's gaan op datzelfde ogenblik over op de koper: vanaf dat ogenblik moet hij zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's.

De door de verkoper individueel afgesloten brandverzekeringspolis vervalt van rechtswege drie maanden na de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, tenzij deze polis reeds eerder werd beëindigd door de verkoper. De verkoper is niet meer verplicht om het eigendom te verzekeren tegen brand vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

**De koper zal van het eigendom in het genot en gebruik treden door het vrije gebruik na volledige betaling** van de koopprijs, kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten. **De verkoper waarborgt dat het goed niet verhuurd is en dat derden hierop geen gebruiksrechten hebben.**

Vóór de volledige betaling van de aankoopprijs mag de koper het verkochte goed geen enkele noemenswaardige wijziging, afbraak of beschadiging laten ondergaan op straffe van onmiddellijk zijn aankoopprijs, of het nog verschuldigde gedeelte ervan, te moeten betalen, verhoogd met een vergoeding die overeenstemt met drie maanden rente, berekend tegen tien procent (10%) per



jaar, onverminderd, zo het nodig lijkt, van alle andere schadeloosstellingen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

#### **Belastingen en taken**

Alle belastingen en taken met betrekking tot het eigendom, hierin begrepen de onroerende voorheffing, zullen door de koper moeten gedragen en betaald worden vanaf de dag dat de toewijzing definitief is geworden. De koper zal zijn aandeel in deze belastingen betalen aan ondergetekende notaris op het ogenblik van de betaling van de kosten van de openbare verkoop, volgens de afrekening hem verstrekt door ondergetekende notaris.

Dit geldt ook voor alle verhaalbelastingen, voor wegeaanleg, riolering of andere werken, alsook alle belastingen op de onbewoonbaar verklaarde, ongezonde, onveilige, bouwvallige, alsmede leegstaande en in vervallen toestand verkerende woningen en gebouwen.

De verkoper verklaart dat hem **geen verhaalbelastingen bekend** zijn en dat bij zijn weten het goed niet is opgenomen op de lijst van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en/of woningen. Wat betreft de opname in het register van de verwaarloosde gebouwen wordt verwezen naar hetgeen voormeld met betrekking tot Lot 1.

#### **Nutsvoorzieningen**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet, in voorkomend geval, vanaf de ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

### **BOUWTECHNISCHE GEGEVENS**

#### **Geen postinterventiedossier (hierna 'PID')**

De notaris wijst de verkoper op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, en op de verplichting om een postinterventiedossier aan te leggen met nuttige informatie op het vlak van veiligheid en gezondheid, waarmee rekening moet gehouden worden bij latere (verbouwings-)werken.

Ter zake verklaart de verkoper dat er geen werkzaamheden door één of meerdere aannemers werden uitgevoerd die onder de toepassing vallen van dit KB, zodat geen PID werd opgesteld.

#### **Controleonderzoek van de elektrische installatie**

Er werd geen controleonderzoek in de zin van artikel 8.4.2.2 van Boek I van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) van 8 september 2019. De koper zal gehouden zijn het goed af te breken of minstens de elektrische installatie ervan volledig te renoveren.

De koper erkent te weten dat hij de Algemene Directie Energie, afdeling Infrastructuur, te 1000 Brussel, Koning Albert-II laan 16, North Gate III hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen en dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik mag genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

#### **Energieprestatiecertificaat (hierna 'EPC')**

Betreffende het eigendom is een EPC voorhanden dat aan de kandidaat-kopers wordt meegedeeld, zodat zij voor heden zijn ingelicht over de inhoud ervan.

Dit EPC, met als unieke code **20240424-0003226866-RES-1**, werd opgemaakt door erkend energiedeskundige Bart Theo Engels op 24 april 2024, en heeft een score van 572 kWh/m<sup>2</sup> per jaar (**Energielabel F**).

### Renovatieplicht voor residentiële gebouwen

De kandidaat-kopers wordt gewezen op de wettelijke **renovatieverplichting** voor residentiële gebouwen met een ongunstige EPC-waarde.

De koper moet de woning **binnen de 5 jaar** vanaf de toewijs renoveren naar **minstens label D**.

Deze renovatie moet bewezen worden aan de hand van een **nieuw EPC**.

De begiftigde van een schenking en de erfgenaam of legataris van een nalatenschap moet binnen de resterende termijn voldoen aan de eisen waaraan de schenker of erflater moest voldoen.

Er gelden **uitzonderingen** onder meer ingeval van **sloop**.

De notaris verwijst ter zake naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

### **Zonnepanelen**

De verkoper verklaart dat het eigendom **niet** is uitgerust met zonnepanelen.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

Behoudens de afwijkingen in bovenstaande bijzondere voorwaarden of door het Gerechtelijk Wetboek opgelegd, geschiedt deze verkoop onder de hierna gemelde lasten en voorwaarden, vervat in een algemeen lastenkohier met als titel “Eenvormige verkoopvoorwaarden Biddit – (9 januari 2024)”, van toepassing op alle gedematerialiseerde openbare verkopen in België die luiden als volgt:

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://biddit.be) van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

### ***Toetreding***

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](http://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 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 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 verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](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](http://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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### ***Biedsystemen***

#### ***Algemeen***

Artikel 10. Een bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van «manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van «automatische biedingen »).

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

Daarna brengt de 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 bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

***Weigering ondertekening proces-verbaal van toewijzing***

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum **vijfduizend euro (€ 5.000)** 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 vijfduizend euro (€ 5.000)** 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 vijfduizend euro (€ 5.000)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000)**.

#### ***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 de artikelen 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

#### ***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper***

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

#### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° (voormalig artikel 1251,2°) 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, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek - voormalig artikel 877 oud 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 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) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 275.000) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderd duizend euro (€ 300.000) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderd vijfentwintigduizend euro (€ 325.000) tot en met driehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 375.000);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 375.000) tot en met vierhonderd duizend euro (€ 400.000);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderd duizend euro (€ 400.000) tot en met vierhonderd vijfentwintigduizend euro (€ 425.000);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderd vijfentwintigduizend euro (€ 425.000) tot en met vijfhonderd duizend euro (€ 500.000);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderd duizend euro (€ 500.000) tot en met vijfhonderd vijftigduizend euro (€ 550.000);



- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderd vijftigduizend euro (€ 550.000) tot en met zeshonderd duizend euro (€ 600.000);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderd duizend euro (€ 600.000) tot en met zevenhonderd vijftigduizend euro (€ 750.000);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderd vijftigduizend euro (€ 750.000) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000) 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), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

De hoogst weerhouden bidder moet dit bedrag betalen op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode. 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.

### ***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 vervalddag 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 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 lasthebbers aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

### ***Waarschuwing***

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

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

## **C. DEFINITIES**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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](http://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.

<b>SLOTVERKLARINGEN</b>
-------------------------

**Kosten**

Alle rechten, kosten en erelonen van deze akte zijn voor rekening van de verkoper.

**Vroegere akten**

Indien in dit proces-verbaal werd verwezen naar vroeger verleden akten, werden deze akten, in zoverre zij voor de betrokken partij nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopie bezorgd aan die partij en toegelicht door de notaris.

**Identiteit**

De notaris bevestigt de identiteitsgegevens van voormelde personen te hebben nagezien op zicht der stukken door de Hypotheekwet vereist; deze identiteitsgegevens en de identiteit zelf werden

hem, wat de comparanten-natuurlijke personen betreft, ook aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsstukken.

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

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50), betaald op aangifte van de notaris.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgemaakt op mijn kantoor op voormelde datum, en vervolgens door mij, notaris, getekend.