

Vs/2260445-1

Uittreksel lastenkohier BIDDIT openbare verkoop

Repertoriumnummer: 2026/1050

VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

(...)

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN
--

Contactgegevens van het notariskantoor

Contactgegevens van het notariskantoor zijn: Notarissen Aartselaar, Antwerpsesteenweg 36, 2630 Aartselaar (telefoon: 03 870 85 55 - mail: info@notarissenaartselaar.be)

Artikel 1. Beschrijving van het goed en eigendomsoorsprong

Belangrijk: Ofschoon het nagemelde eigendom wordt beschreven als loten, zoals vermeld in de nagemelde basisakte, wordt het goed bij deze verkocht als één geheel, en niet als twee aparte loten.

GEMEENTE EDEGEM - eerste afdeling

Een gebouw op en met grond en aanhorigheden, bestaande uit twee privatieve kavels, staan en gelegen aan de **Drie Eikenstraat nummers 61-63**, volgens titel en thans ten kadaster gekend nummer **233V10P0000**, voor een oppervlakte van vijfhonderdveertig vierkante meter (540m²):

1. Het woongedeelte, gelegen in de kelderverdieping, op het gelijkvloers, de eerste verdieping, de tweede verdieping en de zolderverdieping (gekend als "LOT 2") omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- in de kelderverdieping: de kelders;
- op het gelijkvloers: de inkom met trap naar de eerste verdieping;
- op de eerste verdieping: hal met trap, trap naar de tweede verdieping, wc, bureel, leefruimte, eetplaats en keuken;
- op de tweede verdieping: overloop met trap, twee slaapkamers, badkamer en wc;
- op de zolderverdieping: zolderruimte;
- alsook het exclusief gebruik- en genotsrecht van de tuin met twee autostaanplaatsen op het gelijkvloers en het terras op de eerste verdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd tweeënzestig/duizendsten (662/1.000e) in de gemene delen van grond en gebouw.

Kadastraal partitienummer: **0233V10P0002**

Niet- geïndexeerd kadastraal inkomen: € 1.117,00

2. Het beroepsmatig gedeelte, gelegen op het gelijkvloers (gekend als "LOT 1") omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: handelsruimte (volgens basisakte: inkom, handelsruimte, gang, kantoor, wc en keuken);

-alsook het exclusief gebruik- en genotsrecht van de twee autostaanplaatsen in de doorrijgarage op het gelijkvloers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd achtendertig/duizendsten (338/1.000e) in de gemene delen van grond en gebouw.

Kadastraal partitienummer: **0233V10P0001**

Niet- geïndexeerd kadastraal inkomen: € 1.361,00

Beperkte basisakte

Zoals deze goederen nader beschreven worden in de basisakte, verleden voor geassocieerd notaris Jan Eekhaut te Puurs, op 16 december 2020, overgeschreven op Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 op 22 december daarna onder referte 59T2212202024311.

Plan – Meting.

Er werd voor het verkochte goed thans **geen** meetplan opgesteld.

Hierna steeds "het goed", "de goederen", of "het eigendom" genoemd.

(...)

Artikel 2. Hypothecaire toestand

Het eigendom wordt verkocht voor vrij en onbelast.

(...)

Pandwet

Ondergetekende notaris raadpleegde op heden, voorafgaand dezer, in het kader van de **Pandwet** van 11 juli 2013 het nationaal pandregister. Hij bevestigt dat hieruit geen pandrecht of eigendomsvoorbehoud bleek.

Artikel 3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **DRIEHONDERDDUIZEND EURO (€ 300.000,00)**.

Instelpremie

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen 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.

Artikel 4. Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Artikel 5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 21 september 2026 om 10.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 29 september 2026 om 10.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 6. Dag en uur ondertekening van het PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 6 oktober 2026 om 17.00 uur**.

Artikel 7. Bezoeken - publiciteit

Het onroerend goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op **woensdag van 18.00 tot 19.00 uur en op zaterdag van 11.00 tot 12.00 uur**.

Dit vanaf woensdag 19 augustus 2026.

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

Maatregelen voor de bekendmaking van de verkoop

Deze verkoop zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van publiciteit op internet (www.biddit.be, www.immoweb.be, www.immovlan.be, www.zimmo.be,

www.notarissenartselaar.be enz.), in voorkomend geval door middel van publiciteit in een regionaal dagblad en het plaatsen van publiciteitsborden aan het pand.

Artikel 8. Eigendomsoverdracht

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

Artikel 9. Genot-Gebruik

De kopers zullen het genot bekomen van het goed door het eigen en vrije gebruik vanaf de volledige betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, en niet voordat vijftien dagen zijn verstreken na de betekening aan de beslagenen van het uittreksel bedoeld in artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

De curator verklaart dat de goederen **vrij en beschikbaar** zijn. De goederen zijn noch verhuurd, noch bezwaard met een zakelijk of persoonlijk genotsrecht.

De eigenaar zal het eigendom ontruimen en ter beschikking stellen aan de koper, op straffe ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Artikel 10. Voorkoop – of voorkeurrechten

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

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

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit zijn opzoeken niet het bestaan is gebleken van enig voor- of wederinkooprecht.

Artikel 11. Staat van het goed

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

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

Artikel 12. Grenzen – oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Artikel 13. Gemeenheden

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

Artikel 14. Erfdienstbaarheden

Voormeld onroerende goederen worden verkocht met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen, ook al zijn ze niet bekend.

In het algemeen treden de kopers in deze in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar en zullen zij zich naar die bepalingen moeten gedragen en zelfde verplichting opleggen aan zijn rechtsopvolgers.

De voormelde eigendomstitel van 16 december 2020 vermeldt **geen erfdienstbaarheden, behoudens** deze in het kader van de daarin opgenomen basisakte, met betrekking tot de twee loten van het gebouw.

Artikel 15. 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.

Artikel 16. Vordering tot vrijwaring

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

Ingevolge de wet van 9 juni 2017, in werking getreden op 1 juli 2018, is elke dienstverlener in de bouwsector (waaronder architecten en aannemers) verplicht zijn tienjarige aansprakelijkheid te laten verzekeren en dit voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na de inwerkingtreding van voormelde wet. Ingeval van overdracht van een goed voor het verstrijken van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid dient de verkoper een verzekeringsattest te overhandigen aan de koper.

Ondergetekende notaris stelt op basis van nagemelde vastgoedinlichtingen, afgeleverd door de gemeente Edegem op 12 mei 2026, vast dat er geen stedenbouwkundige vergunning voor werken in onroerende staat werd uitgereikt sinds 1 juli 2018.

De notaris wijst erop dat het daartoe opgerichte register nog niet kan worden geraadpleegd omdat de bijzondere regels hieromtrent nog niet gepubliceerd werden.

Artikel 18. Administratie bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de eigenaar, voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

Verder wordt bepaald dat geen bouwwerken, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voormelde grond zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

Uit de gegevens opgevraagd door ondergetekende notaris bij de Gemeente Edegem blijkt:

Met betrekking tot het vergund karakter:

- dat geen melding wordt gedaan van enig bouw misdrijf betreffende het verkochte eigendom.

Met betrekking tot de Vlaamse Codex Wonen blijkt:

- dat het onroerend goed geen woning betreft zoals bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

- dat het onroerend goed geen perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

- dat het onroerend goed geen woning betreft waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

- dat het onroerend goed geen woning betreft die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

- dat er **geen planbatenheffing** verschuldigd is.

- dat zij het onroerend goed niet valt onder toepassing van artikel 5.76, §1, eerste lid Vlaamse Codex Wonen.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Kaderdecreet Handhaving

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse Regelgeving, consulteerde de instrumenterende notaris recent op 12 mei 2026 het maatregelenregister.

Het maatregelenregister bevat **geen informatie** over het goed.

Met betrekking tot de ruilverkaveling van landeigendommen

Dat het hiervoor beschreven goed **niet** valt onder de bepalingen van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de **ruilverkaveling van landeigendommen**. De partijen verlenen de werkende notaris ontheffing dienaangaande nadere opzoeken te doen.

Stedenbouwkundig uittreksel

I. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op **artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**.

De notaris wijst erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

II. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente Edegem afgeleverd **stedenbouwkundig uittreksel** de dato **12 mei 2026**:

1° dat door de Gemeente Edegem volgende bouwvergunning(en) / stedenbouwkundige vergunning(en) / omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt:

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: bouwen van een woning met mutualiteitskantoor en afbreken van de bestaande woning.

Referentie: 11013_1980_0200003

Gemeentelijk dossiernummer: 5/0308

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 13/10/1980

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister **woongebied** is:

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00014_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Antwerpen

Bestemmingen:

- woongebieden
- aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, Â§1 punt 3 (bruinomrand, stedelijke agglomeratie)
- parkgebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 03/10/1979

Bijzonder Plan van Aanleg

Referentie: BPA_11013_224_00004_00003

Beschrijving: BPA nr. 4 Ter Linden (3e herziening)

Bestemmingen:

- Strook voor binnenplaatsen en tuinen
- Strook voor hoofdgebouwen (aaneengesloten bebouwing)
- Strook voor binnenplaatsen en tuinen 1

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 23/11/1982

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_02000_212_00195_00001

Beschrijving: Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen

Bestemmingen: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 19/07/2009

3° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

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

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

7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit de lijst van Vlaamse regering.

Andere bijzondere vermeldingen

Gemeentelijk Rooiijnplan

Beschrijving: Drie Eikenstraat

Referentie: ROO_11013_245_00004_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 27/12/1962

Bij mail van de gemeente Edegem van 12 juni 2026 werd als volgt bevestigd aan ondergetekende notaris: *"Het rooiijn-/onteigeningsplan Drie Eikenstraat met referentie 'ROO_11013_245_00004_00001', goedgekeurd op 17/12/1962, is een gerealiseerd rooiijnplan. Het betreffende perceel lijkt niet getroffen te worden door de rooiijn. Dit is slechts een indicatieve interpretatie en kan enkel door opmeting definitief bevestigd worden. U vindt een kopie van het plan in de bijlage."*

Het betreffende plan wordt ter inzage ter beschikking gesteld via het platform van Biddit.

Stedenbouwkundig Attest

Gemeentelijk dossiernummer: 1981/0023

Aard aanvraag: Verbouw infrastructuur

Beschrijving: werfafsluiting

Referentie: 11013_1981_1376

Instantie beslissing: Gemeente

Aard beslissing: Positief
Datum beslissing: 25/03/1981
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 12/05/2026)

Stedenbouwkundig Attest

Gemeentelijk dossiernummer: 1976/0023
Aard aanvraag: Publiciteitsinrichtingen
Beschrijving: plaatsen van 2 plexilichtbakken haaks op de gevel en 2 plexilichtbakken plat op de gevel.
Referentie: 11013_1976_1106
Instantie beslissing: Gemeente
Aard beslissing: Positief
Datum beslissing: 01/06/1976

Indien de koper de bestemming van het goed wil wijzigen, het wil verbouwen, renoveren of herbouwen, zal hij zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook.

De koper heeft terzake geen enkel verhaal tegen de verzoeker, voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

Bodemtoestand

In een brief van de gemeente Edegem, gericht aan ondergetekende notaris dagtekenend van 12 mei 2026, wordt bevestigd dat het eigendom **geen risicogrund** is.

Dit wil zeggen dat op deze grond geen risico- inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico –inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De inhoud van het **bodemattest** dat door de OVAM werd afgeleverd op **12 mei 2026** 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 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 risicogrund is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Na hetgeen voorafgaat, neemt de kopende partij de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart zij dat de verkopende partij hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De notaris wijst er echter op dat:

- dit **geen** enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Bosdecreet:

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet art. 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Uit de door de notaris gedane opzoeken blijkt niet dat het onroerend goed zou vallen onder de toepassing van het Bosdecreet.

Natuurbehoud – goedgekeurd natuurbeheerplan

Uit de door de notaris gedane opzoeken blijkt niet dat het onroerend goed zou gelegen zijn binnen:

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

Waterparagraaf - overstroming

De instrumenterende notaris verklaart dat uit de opzoeking de dato **12 mei 2026** het goed:

- Niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming,
- Noch in een overstromingsgevoelig gebied, zoals afgebakend door de Vlaamse Regering,

Perceelscore: A geen overstroming gemodelleerd

Gebouwenscore: A geen overstroming gemodelleerd

- Noch gelegen in een signaalgebied
- Noch in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Partijen kunnen voor verdere informatie volgende site raadplegen: <http://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties.

Uit nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (www.klim-cicc.be/) blijkt dat het voorgeschreven goed **niet gelegen is in de directe nabijheid** van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Decreet onroerend erfgoed

De notaris verklaart dat uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat het verkochte goed **niet is opgenomen** in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Bijkomende informatie

In aanvulling op alle informatie die volgt uit de verklaringen van partijen, de opzoeken verricht door de optredende notaris(sen) en de voorgelegde documenten zoals voormeld in deze akte, heeft de instrumenterende notaris ook een bijkomende opzoeking ActaMaps gedaan op 10 april 2023. Het resultaat ervan wordt ter inzage ter beschikking gesteld via het platform van Biddit.

Artikel 18. Bouwtechnische gegevens

Stookolietank

Dienaangaande verklaart de notaris dat uit de eigendomsakte van de eigenaar(s) niet het bestaan blijkt dat in het verkochte goed stookolietank aanwezig zou zijn, noch een ondergrondse noch een bovengrondse, noch een stookolietank die niet meer gebruikt wordt.

Elektrische installaties

Ondergetekende notaris verklaart dat, voor zover hij kan nagaan, het voorwerp van deze verkoop overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van **15 juli 2026** werd door ACA VZW zowel voor het gelijkvloers als voor het appartement vastgesteld dat de **installatie niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

De notaris wijst op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan de koper zullen aangerekend worden.

De uiteindelijke koper zal een elektronisch exemplaar van het proces-verbaal van de notaris ontvangen na het definitief worden van de verkoop.

Postinterventiedossier

Dienaangaande verklaart de ondergetekende notaris dat ervoor zover hij kan nagaan **geen postinterventiedossier** werden opgesteld voor werken die onder de toepassing vallen zouden van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Zonnepanelen

Voor zover de notaris kan nagaan, zijn er **geen** zonnepanelen in of op het voorschreven onroerend goed aanwezig.

Energieprestatiecertificaat

Betreft LOT 2: EPC residentiele gebouwen

Sedert 1 mei 2023 is bij elke overdracht in volle eigendom van een residentieel gebouw een Energieprestatiecertificaat – ook wel EPC genoemd – vereist. Het energieprestatiecertificaat **informeert** de potentiële koper over de energetische kwaliteit van het gebouw.

In geen geval kan de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in voormeld energieprestatiecertificaat.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van **tien jaar**. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het EPC.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Julie Goovaerts gedateerd van **15 januari 2026** met vermelding van certificaatnummer 20260115-0003771494-RES-1, energiescore 384 kWh/(m² jaar) en **energielabel D**.

Via deze verkoopsvoorwaarden en mits ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, erkent de koper op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Een elektronisch exemplaar van dit certificaat zal worden bezorgd aan de koper.

Betreft LOT 1: EPC Niet-residentiele gebouwen

Er is een energieprestatiecertificaat (EPC) voor kleine niet-residentiële gebouwen opgesteld met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Julie Goovaerts gedateerd van **15 januari 2026** met vermelding van certificaatnummer 20260115-0003771494-RES-1, **energielabel D**.

Via deze verkoopsvoorwaarden en mits ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, erkent de koper op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit

energieprestatiecertificaat. Een elektronisch exemplaar van dit certificaat zal worden bezorgd aan de koper.

EPC gemeenschappelijke delen

Voor het gebouw werd **nog geen EPC gemeenschappelijke delen** opgemaakt.

De notaris informeert erover dat het VEKA aan de vereniging van mede-eigenaars (VME) een administratieve geldboete kan opleggen zolang dit EPC voor de gemeenschappelijke delen niet werd opgemaakt.

Renovatieplicht

Betreft LOT 2: Residentiele gebouwen

Het goed is **een residentiële** gebouweenheid.

Voor alle residentiële onroerende goederen die worden verkocht bij akte getekend na 1 januari 2023, geldt de verplichting dat het goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Gelet op het feit dat het goed een label D heeft, is er thans geen termijn voor renovatie lopende.

Betreft LOT 1: Niet-residentiele gebouwen

Ondergetekende notaris wijst erop dat dit lot als **niet-residentieel gebouw**, binnen de zes (6) jaar na de authentieke akte moet voldoen aan de volgende minimale energieprestatieniveaus:

- **Dakisolatie:** als voor dakisolatie de minimale R-waarde van $0,75\text{m}^2\text{K/W}$ niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van $0,24\text{W/m}^2\text{K}$ geplaatst.

- **Vervanging enkel glas:** aanwezig enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde $1\text{W/m}^2\text{K}$.

- **Vervanging oude verwarmingstoestellen:** aanwezige centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.

- **Vervanging oude koelinstallaties:** koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Daarnaast dienen niet-residentiële gebouwen en niet-residentiële eenheden **binnen zes jaar vanaf de datum van de authentieke akte over een nieuw energieprestatiecertificaat** niet-residentiële gebouwen of in geval het gaat over kleine niet-residentiële eenheden een energieprestatiecertificaat kleine niet-residentiële gebouwen of een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen **te beschikken**.

De notaris wijst op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie verwijst de notaris naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De notaris wijst erop dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplijst of samenvoegt met een ander goed.

Ondergetekende notaris wijst erop dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

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

Ondergetekende notaris wijst erop dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

Asbestinventarisatetest

Op het goed bevinden zich **een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001** zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Een toegankelijke constructie is elke constructie die mensen kunnen betreden, i.e. minstens bestaande uit een dak gedragen door constructie-elementen, waar men normaal kan staan of lopen (dak minstens 1,5m hoog) en met een grondoppervlakte groter dan 20m².

Er werd een asbestinventarisatetest opgesteld op 15 januari 2026 met unieke code UC 20260115-000144.000.

Door onderhavige verkoopvoorwaarden en mits ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, erkent de koper op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest, waarvan de samenvattende conclusie luidt:

“Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilig eigendom?

0 Asbestmaterialen: Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen: Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal: Verwijderen

0 Asbestmaterialen: Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen: Zorgvuldig beheren'

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt aan de koper bezorgd, samen met de sleutels, na betaling van de koopsom en kosten.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN
--

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- 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.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Gevolgen van een bod

Artikel 9. Elke bieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 10. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 11.

Tekortkoming koper

Indien een bieder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhouden bieder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clause ontnemt de weerhouden bieder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Instelprijs en premie

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn.

Wanneer de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de eerste bieder. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 13. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Samenvoeging

Artikel 14. Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopsverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 15. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te

vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 16. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 17. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 18. 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 19. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 20. 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 21. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

Artikel 22. 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.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 23. In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt :

- eenendertig komma vijfenzestig procent (31,65%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma vijftachtig procent (27,85%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma dertig procent (24,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma twintig procent (23,20%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma vijfenzestig procent (22,65%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijfenzestig procent (21,65%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma vijftien procent (21,15%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma zestig procent (20,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijfendertig procent (20,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma vijftig procent (19,50%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma vijftentwintig procent (19,25%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma vijfenzeventig procent (18,75%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zeventien komma vijfennegentig procent (17,95%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- zestien komma zeventig procent (16,70%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- vijftien komma vijfenveertig procent (15,45%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- veertien komma vijfnegentig procent (14,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- veertien komma vijfenveertig procent (14,45%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%).

Artikel 23bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

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).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, 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 rangregeling.

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 zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

Schuldvergelijking

Artikel 24. 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 kosten;
- 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 verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 25. 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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 26. 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.

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

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens

de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling 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 27. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

Artikel 28. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C. DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.
- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.
- 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 verkoping leidt.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHTEN

