

2234005-1
Bijlage(n):

20/01/2025
REP.N°:

[...]

Kantoor RZ: Turnhout 2

Voorkoop Vlaamse Waterweg!

VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT

*Op twintig januari tweeduizend vijftwintig,
Te 2440 Geel, Antwerpseweg 8/b,*

Voor Ons, Meester **Alec BENIJTS**, notaris te Geel, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Benijts & Colson", geassocieerde notarissen, met zetel te Geel, Antwerpseweg 8/b,

IS VERSCHENEN:

[...]

Hierna genoemd “**de verkoper**”.

Op verzoek en in aanwezigheid [...] van voormelde verkoper gaat ondergetekende notaris over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op **biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed.

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;

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Kantoor Notaris Alec Benijts te 2440 Geel, Antwerpseweg 8b.

Tel: 014/58.44.41.

Mail: tekoop@benijtscolson.be

Website: www.benijtscolson.be

Referte dossier notaris: 2234005-1

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD GEEL- tweede afdeling

Een huis met aanhorigheden en grond, staande en gelegen te Geel, **Katersberg 129**, groot volgens titel veertig are tachtig centiare, gekadastrerd volgens zelfde titel wijk A, nummers 1247p, 1247o en 1246/2a, **thans ten kadaster bekend sectie A, nummers 1247Z P0000 en 1246/02B P0000**, met een gezamenlijke oppervlakte van negenendertig are zevenenvijftig centiare (39a 57ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: driehonderdzeventien euro (€ 325,00)

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden. Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Oorsprong van eigendom

[...]

WIJZE VAN VERKOPEN

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **VIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO (75.000,00 EUR)**.

Kosten van de openbare verkoop

- De kosten van onderhavige verkoop zijn vastgesteld zoals hierna uitvoerig omschreven in artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden.
- Naast de voormelde kosten betaalt de koper een aandeel in de onroerende voorheffing zoals hierna bepaald.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 24 februari 2025 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 4 maart 2025 om 13.00 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 verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed ondertekend worden op het kantoor van notaris Alec Benijts te Geel, Antwerpseweg 8/b op **maandag 10 maart 2025 om 18.00 uur**, behoudens uitzonderlijke omstandigheden waarbij datum en uur wordt bepaald door partijen, doch in ieder geval uiterlijk binnen de tien (10) werkdagen na het afsluiten van de biedingen.

Het staat ondergetekende notaris vrij deze datum te verplaatsen.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10 tot 12 uur, en dit vanaf zaterdag 8 februari 2025 tot en met zaterdag 1 maart 2025

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

VERKOOPSVORWAARDEN

1. Hypothecaire toestand:

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van elke schuld, voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

De verkoper verklaart dat geen hypothecair mandaat toegekend werd en dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige onherroepelijke opdracht tot overdracht van de prijs aan een financiële instelling; het goed thans niet het voorwerp uitmaakt van enig beslag.

Na ingelicht te zijn over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- hij alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in of op het goed volledig heeft betaald;

- er zich in of op het goed geen roerende goederen bevinden, die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

2. **Eigendom - genot:**

- De **eigendom** gaat over op de koper op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.
- Het **genot** gaat over op de koper nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.
- De verkoper verklaart:
 - dat het goed vrij en beschikbaar is;
 - dat het goed noch verhuurd, noch bezwaard is met een zakelijk of persoonlijk genotsrecht;
 - geen overeenkomst te hebben afgesloten voor het plaatsen van een uithangbord of een reclamebord;
 - dat er zich geen ondernemingen gevestigd hebben op het adres van het goed.
 De koper treedt in genot door de werkelijke inbezitneming en de overhandiging door de verkoper van alle sleutels (alsook alle eventuele toegang- en alarmcodes, afstandsbedieningen, titels en dergelijke meer), in zijn bezit.

3. **Staat en gebreken:**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften.

De koper heeft de mogelijkheid het goed te bezichtigen en kan alle inlichtingen inwinnen aangaande staat, ligging en bestemming.

De verkoper draagt het goed over zonder garantie voor zichtbare of verborgen gebreken, die hij niet kende.

De verkoper is niet aansprakelijk voor zichtbare gebreken, die de koper zelf kon vaststellen, noch voor verborgen gebreken voor zover hij er zelf geen kennis van had.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat er hem geen verborgen gebreken bekend zijn.

Voor zover de verklaringen van de verkoper ter goeder trouw zijn afgelegd, doet de koper afstand van verhaal tegen de verkoper.

De eventueel aanwezige roerende goederen, die geen deel uitmaken van deze verkoop, zullen uiterlijk op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt zijn verwijderd door de verkoper.

4. **Risico:**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

5. **Verzekering:**

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Indien de koper wenst verzekerd te blijven, zal hij zelf moeten zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, en dit vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

6. **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 het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.
- De koper zal aldus zijn aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar, forfaitair begroot op tweehonderdzeventig euro (€ 270,00) betalen samen met de aankoopprijs.
- 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.

7. Oppervlakte:

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van kadastrale aanduiding, grens, maat of oppervlakte, al bedraagt het verschil met de werkelijke maat of oppervlakte meer dan 1/20^{ste}.

Eventuele plannen behoren tot de verantwoordelijkheid van de maker én niet van de verkoper of notaris.

8. Tienjarige aansprakelijkheid:

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper inzake alle rechten die deze zou kunnen invoeren of invoeren heeft in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 Oud Burgerlijk Wetboek).

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

9. Gemene muren - afsluitingen:

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen omtrent eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen. De verkoper verklaart geen weet te hebben van bijzondere overeenkomsten hieromtrent.

10. Erfdienstbaarheden:

Het goed wordt verkocht met alle mogelijke erfdienstbaarheden (servitude / wegnis) of bijzondere voorwaarden.

De verkoper verklaart:

- zelf geen erfdienstbaarheden (servituden) of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd of toegestaan;
- dat het goed voor zover hij weet met geen erfdienstbaarheden is bevoordeeld of bezwaard;
- dat zijn eigendomstitel(s) geen erfdienstbaarheden, noch bijzondere voorwaarden bevat(ten);
- dat er door zijn toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt;
- geen weet te hebben van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen ontstaan.

De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en plichten van de verkoper.

11. Meterstanden - 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

vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan worden aangesproken.

Tellers, leidingen en andere inrichtingen die zich in het verkochte goed bevinden en toebehoren aan concessiehoudende maatschappijen zijn in de koop niet begrepen.

VOORKOOPRECHTEN

Conventionele voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met **geen enkel** conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is, noch met enige aankoopoptie, recht tot wederinkoop of vervreemdingsverbod.

Wettelijke en decretale voorkooprechten

Uit de opzoekingen in het voorkooploket blijkt dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van enig wettelijk of decretaal voorkooprecht, **met uitzondering** van hetgeen hierna uitdrukkelijk werd bepaald.

Decreet de Vlaamse Waterweg

Het recht van voorkoop in het kader van de Vlaamse Waterweg is geregeld in het decreet van 23 december 2016 en is alhier **wel** van toepassing.

Teneinde de begunstigen van dit voorkooprecht in de mogelijkheid te stellen hun voorkooprecht uit te oefenen, zal de instrumenterende notaris dit voorkooprecht aanbieden aan de Vlaamse Grondenbank via het e-voorkooploket.

Kennisgeving :

De instrumenterende notaris zal overeenkomstig artikel 15 van het Harmoniseringsdecreet via het e-voorkooploket, de verkoop melden.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

12. Ruimtelijke Ordening - Stedenbouw

Algemeen

De notaris vestigt de aandacht erop dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna de VCRO) hier van toepassing is.

Partijen worden gewezen op de bepalingen van artikel 4.2.1 VCRO. Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Ingeval van bouwen of verbouwen, onteigening, lijnrichting, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten en reglementen, zal de koper zich hiernaar moeten schikken, zonder de vorige eigenaars of de notaris hiervoor te kunnen aanspreken.

In het Belgisch Staatsblad werd **gepubliceerd** dat de gemeente waarin het goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Bijgevolg zijn de informatieverplichtingen - zoals voorzien in de VCRO - van toepassing.

Het **stedenbouwkundig uittreksel** werd afgeleverd op datum van 27 september 2024, zijnde op minder dan 1 jaar voor heden.

Artikel 5.2.1. VCRO

De notaris deelt - **op basis van de afgelegde verklaringen en op basis van de ontvangen stukken** - mee dat:

1. **geen** stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemmingen van het goed de volgende zijn:
 - volgens het gewestplan Herentals-Mol de dato 28 juli 1978: **agrarijsche gebieden**;
 - volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP zonevreemde woningen' de dato 29 januari 2009 (referentie RUP_13008_214_00007_00001): overdruk zonevreemde woningen II.en dat hij geen verzekering geeft dat deze bestemmingen kunnen gewijzigd worden;
3. voor het goed **geen** maatregel geldt als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, **noch** een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. het goed **niet** gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurrecht (artikel 2.4.1 VCRO en artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten);
5. het goed **geen** deel uitmaakt van een verkaveling;
6. het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeurrecht of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, 7° VCRO);
7. het goed **niet** gelegen is in watergevoelig openruimtegebied (artikel 5.6.8, §1 VCRO).

Zonevreemde constructies

De koper wordt er door de notaris op gewezen dat het goed zonevremd gelegen is. De koper wordt door de notaris gewezen op de bijzondere regels inzake zowel de bestemming als het bouwen, verbouwen en/of herbouwen. De notaris verwijst voor wat betreft de gevolgen van zonevreemde goederen naar constructies naar artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.23 VCRO.

De aandacht van de koper wordt in het bijzonder gevestigd op het feit dat de mogelijkheden om een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te bekomen voor bepaalde werken, wijzigingen of handelingen veel beperkter zijn dan dit normaal het geval is.

De koper wordt er in het bijzonder op gewezen dat mogelijk een vergunning moet worden bekomen voor een functiewijziging (o.a. bij wonen in een voormalig landbouwbedrijf - ook al wordt dit thans bewoond), en hij hiervoor best vooraf contact over opneemt met de dienst ruimtelijke ordening van de betrokken gemeente of stad.

Advies Landbouw en Visserij

Het agentschap Landbouw & Zeevisserij heeft op 24 juli 2024 volgend preadvies afgeleverd:

“De aanvraag is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

Bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij werd er in het verleden geen landbouwexploitatie geregistreerd op dit adres. Verder hebben wij geen aanwijzingen dat de gebouwen na 9 september 1984 (vergunningplichtige gebruikswijzigingen conform VCRO art 7.5.1) in landbouwgebruik zouden geweest zijn of dat de gebruikswijziging (van landbouwgebruik naar particuliere functie) niet eerder dan 9 september 1984 zou gebeurd zijn.

Maar dat kunnen we alleen 100% uitsluiten als we de afschriften van de afgeleverde vergunningen van de site hebben bekeken.

Sommige landbouwers waren in het verleden niet opgenomen in onze databank maar dat wil niet zeggen dat er niet aan (professionele) landbouw werd gedaan en de woning dus als landbouwbedrijfswoning wordt beschouwd.

Reden is dat onze identificatiedatabank is gestart met landbouwers die premies konden krijgen ikv het GLB in het verleden, dus landbouwers met melkvee, zoogkoeien en stieren en premiegewassen zoals maïs en granen... dus we kenden nooit de siertelers, tuinbouwers,... In 2007 is onze databank dan samengesmolten met mestbank en zitten er heel wat meer landbouwers/tuinders in gezien bij hen registratie verplicht is wanneer je aangifteplichtig bent. Ook zijn er toen heel wat particulieren bijgekomen, mensen die percelen wilden laten bemesten OF die niet wilden dat een landbouwer hun perceel zou aangeven om er premie op te kunnen activeren enz...

Dit preadvies is dus onder voorbehoud van het bestaan van stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen die betrekking hebben op landbouw.

Op basis van de momenteel voorhanden zijnde info kan ons agentschap concluderen dat het hier een zonevreemde woning betreft. Wij verwijzen voor de verbouwing en/of herbouw ervan naar de vigerende regelgeving en de voorwaarden van het

desbetreffende van toepassing zijnde RUP. De beoordeling daarvan wordt overgelaten aan de deskundigheid van de vergunningverlenende overheid.

We geven volledigheidshalve wel nog volgende twee zaken mee.

- 1. De aanwezige verharding dient beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke ontsluiting en de maximum toegelaten 80m² verharding i.f.v. terrassen, zwembaden, tuinpaden. Ruimere verhardingen en vertuining van de open ruimte, louter omwille van residentiële motieven, zijn onaanvaardbaar in het agrarisch gebied.*
- 2. De tuinzone dient beperkt te blijven tot 50m vanaf de rooilijn en 30m vanaf de woning. In de geest van de Vlaamse doelstellingen tot vermijden van verpaarding en vertuining van het agrarisch gebied, moet de tuinzone bij zonevreemde woning in de regel worden beperkt tot de 30 meter zone achter de woning. Om duidelijk aan te geven waar deze tuinzone eindigt en waar het landbouwgebruik begint dient men de tuinzone fysiek af te scheiden van het achterliggende landbouwgebruik door middel van een afsluiting of een levende haag.*

Dit preadvies betekent louter een indicatie van het standpunt van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij omtrent een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag op basis van de informatie die het Agentschap Landbouw en Zeevisserij momenteel ter beschikking heeft.

Stedenbouwkundige toestand

De koper wordt er door de notaris op gewezen dat bij gebreke aan een as-built attest er **geen garantie** is dat het goed in zijn huidige toestand volledig is vergund. De goedgekeurde plan(en) en vergunning(en) dienen steeds te worden vergeleken met de werkelijke toestand.

De koper wordt er door de notaris op gewezen dat er **géén enkele zekerheid** bestaat om op de onbebouwde grond te kunnen bouwen en dat er zeker geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen. Ook voor bepaalde functiewijzigingen moet een vergunning worden bekomen. De notaris deelt meer algemeen mee dat geen werken of handelingen waarvan sprake in artikel 4.2.1. en volgenden VCRO mogen worden verricht zolang geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen.

Indien de koper wenst te bouwen, verbouwen, herbouwen of de bestemming te wijzigen, moet hij zich gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften.

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** van het goed.

Planbaten - planschade

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing of planschade.

Onteigening - overheidsvoorschriften

De verkoper verklaart:

- dat er hem voor het goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend;
- dat hij **geen** kennis heeft van een geplande onteigening;
- dat het goed **niet** getroffen wordt door een rooilijn.

Indien het goed in de toekomst mocht worden onderworpen aan gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijn, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten schikken naar al die voorschriften. Hij zal zich voor eventueel verlies van grond, voor weigering van toestemming tot bouwen of welke andere reden ook, niet kunnen verhalen op de verkoper of de notaris.

Leegstand en verkrotting

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, de inventaris van leegstaande gebouwen of woningen, de inventaris van verwaarloosde gebouwen of woningen of de inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen.

Kennisname informatie- en onderzoeksplicht

De notaris wijst de koper op:

- de inhoud van voormeld stedenbouwkundig uittreksel waarvan de koper voor het bieden een kopie kan bekomen bij de notaris;
- het belang – in het kader van zijn onderzoeksplicht - zich bijkomend te bevragen bij de dienst ruimtelijke ordening van de stad waar het goed is gelegen.

Door het aanvaarden van deze verkoopsvoorwaarden erkend de koper voldoende te zijn geïnformeerd omtrent de stedenbouwkundige situatie, en wordt hij onweerlegbaar geacht te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een eventuele inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit.

1. Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten **geen risicoground** is; met name dat op het goed geen inrichting gevestigd is of was of op het goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in van het Bodemdecreet. Hij verklaart geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
2. Voormeld stedenbouwkundig uittreksel maakt **geen melding** van een milieuvergunning of hinderlijke inrichting of exploitatie.
3. De inhoud van de bodemattesten afgeleverd door OVAM op 26 september 2023 overeenkomstig het bodemdecreet luidt als volgt:
“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 risicoground 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 gebruiksadvisen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

De notaris herinnert eraan dat een dergelijk “blanco-attest” **geen waarborg** biedt omtrent het al dan niet zuiver zijn van de grond en dat het niet verhindert dat de regels inzake grondverzet van toepassing blijven.

4. Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, is hij hiervoor niet tot vrijwaring is gehouden.

De verkoper is voor het goed geen vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet. De verkoper is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport.

2. Asbestinventarisattest

1. 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 (Materialendecreet).
2. De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20241111-000132.000, afgeleverd op 11 november 2024. De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

11 Asbestmaterialen

3 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

5 Asbestmaterialen - dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen – dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen - verwijderen

0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen

4 Asbestmaterialen – zorgvuldig beheren

De koper erkent een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest te hebben ontvangen.

3. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest. De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet is gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1) er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2) er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig kan worden beschouwd;
- 3) de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar is gewijzigd door een calamiteit of een incident.

4. De notaris vermeldt dat de (eventuele) inbreuk op de informatieplicht in de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij deze akte. De koper bevestigt dit en verklaart te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

3. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van het landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als monument, cultuur-historisch landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologische site, of als overgangszone overeenkomstig de artikelen 6.1.1 en volgende, of als erfgoedlandschap overeenkomstig de artikelen 6.5.1 en volgende van

het Onroerenderfgoeddecreet. De notaris bevestigt dat dit ook **zo** blijkt uit een opzoeking in geopunt.be.

4. Bosdecreet

Uit opzoekingen via www.geopunt.be blijkt dat het goed **geen** bos is. De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen in een gebied waarop het bosdecreet van toepassing is.

De verkoper verklaart met betrekking tot het voormelde goed:

- dat geen beheerplan werd opgesteld, dat door de overheid werd goedgekeurd of opgelegd;
- dat geen bijzondere functie door de overheid werd toegekend;
- geen subsidies te hebben ontvangen, waaraan bijzondere lasten en voorwaarden zijn verbonden die in de toekomst nog moeten worden nageleefd;
- geen bomen te hebben geroid of kappingen te hebben verricht die aanleiding kunnen geven tot herplanten of bijzondere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper verklaart te weten dat hij voor het kappen van bomen mogelijk een kapvergunning moet bekomen.

5. Overstromingsgebied - Waterbeleid – Waterparagraaf

Uit een opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 17 september 2024, in toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, blijkt dat het hierboven vermelde goed niet is gelegen in een risicozone voor overstromingen.

Uit dezelfde opzoeking, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, blijkt dat het voormelde goed:

- niet is gelegen in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

Label

- De grond heeft P(erceel)-score: **A**: geen overstroming gemodelleerd.
- De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **A**: geen overstroming gemodelleerd.

Signaalgebied

Uit de thans beschikbare gegevens en kaarten onder meer op Geo-Vlaanderen blijkt dat het voormelde onroerend goed niet is gelegen in een signaalgebied.

6. KLIM - Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

Voorafgaandelijk werd een opzoeking gedaan op de website www.klim-cicc.be. Uit deze opzoeking blijkt dat er **geen** KLIM-beheerders betrokken zijn op het goed.

7. Postinterventiedossier (P.I.D.)

Ondergetekende notaris wijst partijen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001.

Hierop verklaart de verkoper dat er sinds 1 mei 2001 **geen werken** werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied van gezegd Koninklijk Besluit vallen.

8. Keuring elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 6 november 2024 werd door Benjamin Vanderhoeven (Ascon) vastgesteld dat **de installatie niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de

overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Het proces-verbaal zal aan de koper worden overhandigd bij de ingenottreding.

9. Energie Prestatie Certificaat (afgekort EPC) - Renovatieplicht

EPC

De koper verklaart dat hij het EPC voor heden heeft ontvangen.

Dit EPC werd opgemaakt door energiedeskundige Rudi Daems op 12 november 2024 en heeft als unieke code 20241112-0003442304-RES-2 en geeft een score van 956kWh/m² per jaar, hetzij **label F**.

Renovatieplicht

De koper is verplicht om binnen de 5 jaar na heden de woning grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D, en moet na voltooiing van de renovatie een nieuw EPC aanvragen.

Indien niet tijdig een gunstig EPC label wordt behaald, kan de overheid een boete opleggen van vijfhonderd euro tot tweehonderduizend euro. Het betalen van deze boete bevrijdt de koper niet van zijn renovatieplicht. Voor meer informatie wordt verwezen naar:

- <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>
- <https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaten-eps> .

10. Particuliere stookolietank

De notaris wijst de koper en verkoper op de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van particuliere stookolietanken, overeenkomstig VLAREM II.

De verkoper verklaart dat er zich in het goed **noch** een ondergrondse, **noch** een bovengrondse stookolietank bevindt. Hij verklaart bovendien dat in het goed er zich geen opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld, zonder te zijn geledigd en te zijn gevuld met zand, schuim of enig ander inert materiaal.

11. Zonnepanelen

De verkoper bevestigt dat het goed **niet** is uitgerust met zonnepanelen.

12. Rookmelders

De koper verklaart te zijn gewezen op de verplichtingen inzake rookmelders (www.wonenvlaanderen.be). Om wettelijk in orde te zijn moet een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) of kamerwoning op elke verdieping een rookmelder hebben.

13. Bijkomende informatie

Partijen erkennen dat de notaris onder meer gewezen heeft op volgende:

- dat indien het goed voorzien is van een alarmsysteem, dit systeem verplicht dient geregistreerd te worden (www.police-on-web.be);
- de verplichtingen inzake rookmelders (www.wonenvlaanderen.be);
- over het bestaan van eventuele premies of belastingverminderingen door hem te verkrijgen (www.premiezoeker.be of www.wonenvlaanderen.be);
- over het bestaan van een verzekering gewaarborgd wonen (www.wonenvlaanderen.be);

- over het bestaan van verplichtingen verbonden aan de centrale verwarmingsinstallatie (<https://omgeving.vlaanderen.be/veilig-verwarmen>).

BIJZONDERE AANVULLINGEN OF AFWIJKINGEN OP DE VERKOOPSVORWAARDEN

In aanvulling of afwijking van de hierna vermelde verkoopsvorwaarden verklaart de verkoper:

- a) dat er geen mogelijk is een bod te doen onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een krediet;
- b) dat deze verkoop geschiedt zonder premie;
- c) dat de notaris de verkoper in kennis dient te stellen van de identiteitsgegevens van de bieder, evenals het feit of deze bieder al dan niet voor rekening van een vennootschap een bod heeft uitgebracht.
- d) dat de notaris zowel voor, tijdens als na het afsluiten van de biedingen kan eisen dat de bieder een borg stelt, waarvan de vorm en omvang door de notaris wordt bepaald, zonder hier enige verantwoording over te moeten afleggen.
- e) dat de notaris een bod mag weigeren of het als onbestaande verklaren zonder hiervoor enige verantwoording te moeten afleggen.
- f) dat zolang de voormelde akte van toewijs niet is verleden, de mogelijkheid bestaat dat het goed wordt ingehouden. Het ondertekenen van de akte van toewijs is de enige wijze waarop de toewijzing gebeurt.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

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 verkoopsvorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de 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 erfgechtigden 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.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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 of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer 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 PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van

één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend

- euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
 - Veertien komma vijfzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
 - Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
 - Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
 - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€

4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

Nalatighedsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in 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 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt € 50,00.

SLOTBEPALINGEN

1) Bekwaamheid - Bevestiging identiteit - Waarmerking

Partijen bevestigen dat hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn. Zij verklaren bevoegd en bekwaam te zijn en niet het voorwerp uit te maken van enige vorm van faillissement, collectieve schuldenregeling, bewind of andere.

De notaris bevestigt dat de identiteit en woonplaats van partijen hem werden aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen (en onder meer de identiteitskaart).

Om te voldoen aan de Hypotheekwet waarmerkt de notaris - op zicht van door de wet vereiste stukken - de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van partijen, alsook hun woonplaats.

2) Informatieplicht - raadgeving

Partijen erkennen dat de notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. Partijen verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Ontwerp

De partijen verklaren meer dan vijf dagen voor heden het ontwerp van de akte te hebben ontvangen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, lid 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte. De gehele akte en haar bijlagen werd door mij, notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

3) Afschrift van deze akte

De notaris informeert de partijen over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Hierdoor heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (de authentieke bron van notariële akten).

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor, op hogervermelde plaats en datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met Ons notaris, getekend.