

Rep.

dd. 20 mei 2025

Doss.: 25/000211/001

OV - eenvormige
verkoopsvoorw. -
online (biddit.be)

Jan Cloet & Nico Vanhout
Notarissen
Steenweg Wijchmaal 49
3990 Peer
BV, RPR 0872.249.635

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Nr.

Verkoopsvoorwaarden

2025

Op twintig mei tweeduizend vijftieng ga ik, Meester **Nico VANHOUT**, notaris met standplaats te Peer, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

[...]

Hierna genoemd "**de verzoeker(s)**" of "**de verkoper(s)**".

VERKLARING VAN BEKWAAMHEID

De comparanten verklaren de nodige bekwaamheid te hebben om de handelingen van onderhavige akte te stellen, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling noch tot een dergelijke regeling te zijn toegelaten, geen gerechtelijke reorganisatie te hebben aangevraagd noch bekomen noch weet te hebben dat een procedure hiertoe werd ingeleid.

I. VOORWERP VAN DE ONLINE VERKOOP

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD PEER, vierde afdeling (Wijchmaal)

Een perceel grond, bestemd voor een open bebouwing, gelegen aan de hoek Peerderbaan - Kleine Achterstraat, met toekomstig postadres "**Kleine Achterstraat 1A**", ten kadaster gekend volgens titel als sectie B, deel van nummers 664/02/S/P0000 en 664/02/T/P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger als **sectie B, nummers 0664/02/XP0000** (groot 05a18ca) en **0664/02YP0000** (groot 06a08ca), met een totale oppervlakte volgens titel en kadaster **11a26ca**.

Plan

Zoals dit perceel is afgebeeld op het plan dat werd opgesteld door landmeter Bart CLEUREN te Hasselt op 21 november 2024.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 72035-10233.

Een door mij, notaris, voor eensluidend verklaarde afdruk van dit plan zal aan de minuut van onderhavige akte gehecht blijven om er samen mee geregistreerd en ter hypotheek overgeschreven te worden.

Ook genoemd: "**de (verkochte) goederen**" of "**het (verkochte) goed**".

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

[...]

De koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsoorsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

II. VERKOOPSVOORWAARDEN

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

ALGEMENE MODALITEITEN VAN DE VERKOOP

Contactgegevens van het notariskantoor

De contactgegevens van het notariskantoor zijn als volgt:

Meester **Jan CLOET** en Meester **Nico VANHOUT**, geassocieerde notarissen

Steenweg Wijchmaal 49

3990 Peer

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderd negenentachtig duizend euro (€189.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 1 juli 2025 om 10 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 9 juli 2025 om 10 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.

Ondertekening akte van toewijzing

De akte van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, op **donderdag 17 juli 2025 om 9 uur**, behoudens wijziging van deze datum in samenspraak met de instrumenterende notaris.

Bezoeken

De goederen kunnen door de kandidaat-koper doorlopend worden bezocht.

Eigendomsoverdracht

De koper wordt eigenaar van de verkochte goederen op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, te weten bij het ondertekenen van de akte van toewijzing.

Overdracht van risico's

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, bevestigt de verkoper dat:

- aan het verkochte goed door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd;
- voor het goed geen conformiteitsattest werd geweigerd;
- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht, zoals voorzien in artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen;
- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen;
- het verkochte goed niet is gelegen in een woningbouwgebied of woonvernieuwinggebied.

Bijgevolg is het voorkeepsrecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

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.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, met uitzondering van de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut, opgenomen in het stedenbouwkundig uittreksel voor het goed sectie B nummer 662/02/T/P0000, afgeleverd door de Stad Peer op 10 juli 2024, hierna letterlijk weergegeven:

“Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Type: Gemeenteweg Privaat

Omschrijving: Perceel wordt getroffen door Buurtweg nr. 13”

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.

Publiciteitspanelen

De verkoper verklaart geen overeenkomst te hebben gesloten voor het plaatsen van een uithangbord of een reclamebord.

Bijzondere voorwaarden

Artikel 1

1) Uitsluitend meerderjarige, natuurlijke personen kunnen het goed verwerven.

Elke vorm van vennootschap wordt uitgesloten van de mogelijkheid tot aankoop, aldus inbegrepen (project)ontwikkelaars, bouwpromotoren.

2) Bij een online openbare verkoop:

Een meerderjarige, natuurlijke persoon kan zich aldus registreren voor de online verkoop en vervolgens bieden voor zichzelf.

Deze persoon kan ook bieden voor zichzelf EN voor een andere meerderjarige natuurlijke persoon - zonder familiale band tot en met de 4de graad - om alzo gezamenlijk tot aankoop van één bouwka­vel over te gaan.

Indien deze bieding(en) leidt tot de toewijzing van een bouwka­vel, zullen beide personen steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn tot alle verplichtingen, meer specifiek: *"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 Burgerlijk Wetboek)."*

Artikel 2

De koper is gehouden tot volgende verplichtingen:

1. Start der werken

Binnen een termijn van **vijf jaren** na aankoop van de bouwka­vel dienen de ruwbouwwerken gestart te zijn, bestaande uit de fundering, riolering, leidingen, dragende muren en het dak.

Deze termijn neemt een aanvang na de dag van ondertekening van de akte of het proces-verbaal van toewijzing.

Indien de koper zich niet houdt aan deze verplichting tot start der werken, is de koper verplicht een forfaitaire schadevergoeding te betalen aan de stad Peer, onverminderd alle andere (schade)vergoedingen zoals in onderhavige bijzondere voorwaarden bepaald.

Deze forfaitaire schadevergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de oorspronkelijke verkoopprijs van de bouwka­vel zoals opgenomen in de akte van aankoop of het proces-verbaal van toewijzing en geldt voor ieder begonnen jaar vertraging dat de werken niet gestart zijn.

2. Bewoningsverplichting

De woning dient bewoond te zijn door de eigenaar(s) of diens huurder(s) binnen een termijn van **acht jaren** na de dag van ondertekening van de akte of het proces-verbaal van toewijzing.

Ingeval men niet voldoet aan de bewoningsverplichting (cfr. bewijs van domiciliëring – inschrijving in het Bevolkingsregister), is de koper verplicht een forfaitaire schadevergoeding te betalen aan de stad Peer, onverminderd alle andere (schade)vergoedingen zoals in onderhavige bijzondere voorwaarden bepaald.

Deze forfaitaire schadevergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de oorspronkelijke verkoopprijs van de bouwka­vel zoals opgenomen in de akte van aankoop of het proces-verbaal van toewijzing en geldt voor ieder begonnen jaar vertraging dat de woning niet door de koper(s) zelf of diens huurder(s) bewoond is.

Voornoemde schadevergoedingen, voortvloeiende uit de niet-naleving van de verplichting tot tijdige start der werken en de bewoningsverplichting, zijn van rechtswege en zonder formele ingebrekestelling opeisbaar door de stad Peer. De schadevergoedingen zijn bovendien cumulatief opeisbaar door de stad Peer.

3a. Verbod tot verkoop onbebouwd perceel – terugkooprecht stad Peer

Het verkopen van het onbebouwd perceel of iedere andere vorm van (gehele of gedeeltelijke) vervreemding is verboden, zowel ten bezwarende titel als om niet.

Bijgevolg is het ter zake ook niet toegestaan een zakelijk of eender welk ander recht, waaronder een recht van opstal of erfpachtrecht, te verlenen aan een natuurlijke persoon en/of rechtspersoon.

Het verbod tot vervreemding vervalt echter bij uitvoerend beslag of gerechtelijke verkoop.

Uitsluitend het verkopend bestuur, zijnde de stad Peer, kan overgaan tot terugkoop van de onbebouwde kavel. Dit kan zowel op vraag van de eigenaar (bij aangetekend schrijven gericht aan de stad Peer, met motivatievermelding), als bij niet-naleving van voornoemde verplichtingen m.b.t. de start der werken en bewoning - meer specifiek vanaf het 9de jaar te rekenen vanaf de dag na deze van ondertekening van de akte van aankoop of het proces-verbaal van toewijzing.

De stad Peer zal in het geval van terugkoop van het onbebouwde goed gehouden zijn tot de terugbetaling van de oorspronkelijke verkoopprijs van de bouwka­vel (dus de verkoopprijs excl. eender welk - door de initiële koper - betaald bedrag aan kosten, rechten en lasten e.d.m.), te verminderen met een som gelijk aan tien procent van die verkoopprijs van destijds, ten titel van schadevergoeding, alsook te verminderen met alle kosten, rechten en lasten welke deze terugkoop door de stad Peer met zich meebrengt, zoals alle notariële kosten en deze ter opmaak van het schattingsverslag door een onafhankelijke landmeter-expert.

3b. Verkoop bebouwde goed

Bij een verkoop van de bebouwde kavel in de eerste periode van vijf jaren te rekenen vanaf de dag na deze van ondertekening van de akte van aankoop of het proces-verbaal van toewijzing, is de voorafgaande, uitdrukkelijke toestemming van de Stad Peer vereist (=> besluit gemeenteraad).

Bijkomend is de eigenaar-verkoper aan de stad Peer de volledige meerwaarde van de bouwka­vel verschuldigd. Deze meerwaarde-vergoeding is van rechtswege en zonder formele ingebrekestelling verschuldigd aan en opeisbaar door de stad Peer.

De te betalen meerwaarde-vergoeding kan niet negatief zijn en betreft het waardeverschil tussen:

- de actuele schattingswaarde van enkel de bouwka­vel, te bepalen door een erkende, onafhankelijke landmeter-expert, welke aangesteld zal worden door de stad

Peer. De kavel dient daarbij als onbebouwd te worden beschouwd, zonder last of waardevermindering ingevolge de bebouwing;

en

- de werkelijke verkoopprijs van enkel de bouwkel, zoals uitgesplitst en door de instrumenterende notaris opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst (doorverkoop) en latere notariële akte.

Uitzondering:

Bij echtscheiding of het beëindigen van het contract van wettelijke samenleving of het overlijden van één van de personen die deel uitmaken van de contracterende partij die in de akte of het proces-verbaal van toewijzing van destijds "de koper" werd genoemd, is er geen voorafgaande toestemming vereist van de stad Peer noch een meerwaarde-vergoeding verschuldigd aan de stad Peer, indien de nieuwe levenspartner van de nog steeds in betreffende woning wonende en aldaar dus gedomicilieerde initiële mede-eigenaar het overige eigendomsaandeel verwerft. Betreffende eigendomsoverdracht dient voorafgaand aan het verlijden van de akte van overdracht bij aangetekend schrijven wel gemeld te worden aan de stad Peer.

4. Verboden (beroeps)activiteiten

Vrije beroepen, private persoonsgebonden diensten en kantoorfuncties zijn toegelaten mits de oppervlakte beperkt blijft tot 50m². Andere nevenbestemmingen zoals handel, horeca en ambacht zijn verboden.

5. Vigerende wetgeving RO

Alle geldende stedenbouwkundige voorwaarden/voorschriften en aldus regelgeving dienen strikt nageleefd te worden door de koper(s).

Artikel 3

De voorwaarden/verplichtingen zullen ook van toepassing zijn op de rechtsopvolgers van de koper(s).

Artikel 4 - Onderhandse verkoop na ongunstige openbare verkoop

Indien een bouwkel niet werd toegewezen en aldus niet verkocht werd nadat deze online, openbaar te koop werd aangeboden via het notariële platform Biddit, kan deze door de stad Peer onderhands te koop gesteld en aldus toegewezen/verkocht worden.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° de stedenbouwkundige uittreksels de dato 10 juli 2024 en 13 maart 2025, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat:

1° voor het goed stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt op 19 maart 2021, met nummer OMV_20200179383, voor het slopen van 2 halfopen woningen;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: “woongebieden met landelijk karakter”;

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

4° het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed; Er zijn geen specifieke verkavelingsvoorschriften van toepassing op deze hoekkavel; er is wel de richtinggevende visie en bijhorend inplantingsplan uitgewerkt teneinde also het ontwerp ter zake te vereenvoudigen.

6° (...);

7° het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten;

8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Codex;

9° dat het goed gelegen is in een Vogelrichtlijngebied “Bocholt, Hechtel-Eksel, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt en Peer”;

De koper zal de hierboven vermelde uittreksels, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend, zijnde de dato 10 juli 2024 en 13 maart 2025 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in de stedenbouwkundig uittreksels.

De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be/informatieplicht op 15 april 2025, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze hierboven beschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het hierboven beschreven goed niet is gelegen 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 verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat er hem voor het hierboven beschreven goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Onteigening - rooilijn - inneming

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

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.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

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

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Verdeling - verkaveling

De verkoper verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

- Milieu - Bodembeheer

Wettelijke informatie

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattest

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De verkoper heeft de bodemattesten die betrekking hebben op het hierboven vermelde goed en die werden afgeleverd door OVAM op 25 maart 2024, voorgelegd.

De inhoud van deze bodemattesten 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 risicogrond 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 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.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het hierboven vermelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper 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.

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het hierboven beschreven goed geen stookolietank bevindt.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

De verkoper verklaart en uit raadpleging van de website www.klim-cicc.be op 15 april 2025 blijkt dat het verkochte goed niet getroffen is door een ondergrondse inneming.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op het verkochte 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 verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

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.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

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 ingentreding. 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.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

VRIJWARINGSCLAUSULE

De overdrager en ondergetekende notaris hebben zoveel als mogelijk opzoeken gedaan over de feitelijke en juridische toestand van de verkochte goederen, waaronder de inlichtingen verschaft onder de rubrieken "Stedenbouwkundige voorschriften", "Milieu - Bodembeheer", "Stookolietank", en "gebruik & genot".

De kandidaat-kopers worden hierover zoveel als mogelijk geïnformeerd door de overdrager en de ondergetekende notaris die worden ontslaan van alle verantwoordelijkheid dienaangaande.

TER BESCHIKKING GESTELDE DOCUMENTEN

De hierna vermelde documenten en stukken hebben sedert de aanvang van de publicatie tot en met het einde van de biedingen ter inzage gelegen in het kantoor van ondergetekende notaris, werden online bekend gemaakt en zijn door de koper nogmaals te raadplegen op het ogenblik der ondertekening van de akte van toewijzing:

- de uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister, en de aanvullende stedenbouwkundige inlichtingen;
- de bodemattesten;

De koper werd tevens door mij, notaris, in kennis gesteld van de inhoud van deze documenten. Een kopie ervan zal op eerste verzoek worden overhandigd aan de koper.

OVERIGE BEPALINGEN

Optioneel beding van aanwas met optie voor volle eigendom, vruchtgebruik of blote eigendom en mogelijkheid tot afzonderlijke keuze per goed

De kopers die bij de toewijzing aan ondergetekende notaris verklaren dat zij in onverdeeldheid wensen te kopen met een beding van aanwas zullen geacht worden te kopen onder de volgende voorwaarden:

Om hun samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen komen de kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor de goederen, voorwerp van de openbare tekoopstelling, die als een doelvermogen wordt aanzien.

De comparanten komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de *volle eigendom of het vruchtgebruik of de blote eigendom* van het deel van de eerststervende in ieder goed dat tot dit doelvermogen behoort zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, opteert na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de comparanten, onder voormelde voorwaarde, de *volle eigendom of het vruchtgebruik of de blote eigendom* van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden. Als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om de *volle eigendom of het vruchtgebruik of de blote eigendom* van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.

Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarende titel, als kanscontract, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden:

1) De langstlevende van de kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar te maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van drie (3) maanden na het overlijden van de eerststervende. In deze verklaring geeft hij aan voor ieder goed dat tot het doelvermogen behoort of hij uitoefening van het aanwasbeding vraagt alsook of hij uitvoering van dit beding in volle eigendom dan wel vruchtgebruik of de blote eigendom wenst. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

2) De kopers schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijk.

3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee (2) jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuiking van de kopers heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee (2) jaar, tenzij één van hen na de beëindiging van de samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie (3) maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode. Een eensluidende uitgifte hiervan wordt per aangetekend schrijven verstuurd aan de andere koper.

Deze overeenkomst wordt tevens van rechtswege beëindigd indien de kopers met elkander in het huwelijk treden, behoudens uitdrukkelijke bevestiging ervan bij notariële akte te verlijden vóór de afsluiting van het huwelijk. Tenslotte kunnen de kopers op elk ogenblik gezamenlijk deze overeenkomst wijzigen of het einde van deze overeenkomst laten vaststellen bij notariële akte onderworpen aan de formaliteit van overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden. De kopers zijn door mij, notaris, ingelicht over het feit dat zij zich in een vrijwillige mede-eigendom van onbepaalde duur bevinden (voor zover zij rechten van dezelfde aard in het goed bezitten), waarop artikelen 3.76 en 3.77 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Meer bepaald kan iedere mede-eigenaar de mede-eigendom opzeggen met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn, mits beëindiging van het beding van aanwas. De duur van deze opzeggingstermijn wordt, bij gebrek aan akkoord, door de rechter bepaald.

4) De aanwas heeft eveneens betrekking op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die op of aan een goed dat tot het doelvermogen behoort zouden uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide kopers hieromtrent vermoed.

5) De langstlevende van beide comparanten in wiens voordeel de aanwas tot stand komt zal aan de erfgenamen of rechtsopvolgers van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, gezien het hier om een kanscontract gaat. Het bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke deelgenoot om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Er wordt bedongen dat de langstlevende alle financieringen en openstaande bedragen dient verder te betalen, aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing, verbouwing of verandering, na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekerings. De kopers erkennen door ondergetekende notaris te zijn gewezen op het belang van de keuze van de begunstigde van deze verzekeringen.

7) Zolang deze overeenkomst van kracht blijft kunnen zij een goed dat tot het doelvermogen behoort niet vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, ze niet hypothekeken en er geen enkele erfdienstbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477, §3 van het oud Burgerlijk Wetboek dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één van de kopers een goed dat tot het doelvermogen behoort blijft bewonen of gebruiken zal hij aan de andere een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde ervan. Behoudens overeenkomst tussen hen beiden zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gerede partij wordt aangeduid door de Voorzitter in de Rechtbank van Eerste Aanleg van het betreffende gerechtelijke arrondissement. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten, doch hij zal erover waken tegensprekelijk te werk te gaan. Zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

8) De kopers verklaren te weten dat, op basis van de huidige stelling van de administratie van de registratie en onder voorbehoud van latere wijzigingen van de wetten en/of gebruiken in fiscale aangelegenheden, de langstlevende gehouden is binnen de vier (4) maanden na het overlijden van de eerststervende, een verklaring neer te leggen op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid en de registratiebelastingen te betalen op de waarde van de volle eigendom, het vruchtgebruik of de blote eigendom van de onverdeelde rechten van de eerststervende in de goederen.

9) De bepalingen vervat in de punten 3) en 7) gelden in ieder geval met ingang vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers, teneinde een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te kunnen brengen tussen hen, dit wil zeggen onafhankelijk van het al dan niet uitoefenen van de optie vervat in artikel 1) door de langstlevende hunner.

10) Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.

Verklaring van anticipatieve inbreng

De kopers die bij de toewijzing aan ondergetekende notaris verklaren dat zij wensen te kopen met een "verklaring van anticipatieve inbreng" zullen geacht worden te kopen onder de volgende voorwaarden.

De kopers erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bepalingen vervat in artikel 2.3.53 van het Burgerlijk Wetboek dat de mogelijkheid biedt om in de akte van eigendomsverkrijging van een onroerend goed een verklaring van anticipatieve inbreng op te nemen, voor zover zij ten gevolge van die verkrijging exclusief en ten belope van gelijke delen onverdeelde volle eigenaren zijn van dit goed.

Door deze verklaring van anticipatieve inbreng zal de volle eigendom van de goederen, voorwerp van deze akte, bij de totstandkoming van een huwelijk tussen de kopers tot hun eventueel gemeenschappelijk vermogen behoren, alsof de inbreng in een huwelijksovereenkomst werd bedongen, voor zover de goederen niet voordien werden vervreemd en behoudens andersluidend beding in hun huwelijksovereenkomst.

De schulden ten aanzien van derden die open staan op het ogenblik van het huwelijk en die werden aangegaan om de goederen te verkrijgen, te verbeteren of in stand te houden zullen vanaf dan ten laste komen van het gemeenschappelijk vermogen.

De eventuele schuldvorderingen tussen de kopers, waaronder deze met betrekking tot de betaling van de schulden en kosten verbonden aan de goederen die plaats hebben gevonden voor het huwelijk, blijven onverkort bestaan na deze inbreng.

Alle wettelijke regels met betrekking tot het gemeenschappelijk vermogen waaronder de regels omtrent de verhaalbaarheid van de eigen en gemeenschappelijke schulden, de bestuursregels, de vergoedingsregels en de preferentiële toewijs zullen vanaf het huwelijk van toepassing zijn op de goederen. Overeenkomstig artikel 2.3.53, §4 van het Burgerlijk Wetboek, is het recht van terugname voorzien in deze bepaling niet van toepassing in het kader van de anticipatieve inbreng.

Bij gebreke aan anticipatieve inbreng, blijven de goederen ook na een later huwelijk in onverdeeldheid en kunnen deze enkel ingebracht worden in een gemeenschappelijk vermogen bij huwelijksovereenkomst.

De kopers verklaren tevens dat het beding van aanwas opgenomen in deze akte niet meer van toepassing zal zijn wanneer de anticipatieve inbreng uitwerking vindt.

Zij verklaren ervan op de hoogte te zijn dat:

- deze verklaring van anticipatieve inbreng ingeschreven zal worden in het centraal register van huwelijksovereenkomsten;
- zij de verklaring van anticipatieve inbreng ongedaan kunnen maken door dit te voorzien in een huwelijksovereenkomst voorafgaandelijk het huwelijk.

B/ ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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 bidder, 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 bidder 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 bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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

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

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

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen. Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€5.000,00).

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 tien procent (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€5.000,00).

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen

onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (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 procent (12%). Het bedraagt:

- zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€30.000,00);
- 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 vijfenzestig 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 vijftwintig 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 vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€4.000.000,00).

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploitatie 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 gerechtsdeurwaardersexploitatie 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 aankoop prijs 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 massa.

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 koop prijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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.

BIJZONDERE AANVULLINGEN OP "B/ ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN"

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De tekoopstelling geschiedt niet onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper, waarover meer bepaald in artikel 16 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Verzaking aan wettelijke indeplaatsstelling, volmacht

✓ De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het oud Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende 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.

✓ In aanvulling op de hiervoor gegeven volmacht alsook op de volmacht die de koper geeft in artikel 17 van de algemene verkoopvoorwaarden, en steeds wanneer er volmacht wordt gegeven aan "de medewerkers van de notaris", worden hiermee volgende personen bedoeld, ieder steeds met de bevoegdheid om afzonderlijk op te treden en met recht van indeplaatsstelling:

[...]

allen woonplaats kiezende op het kantoor van "Jan Cloet & Nico Vanhout, Geassocieerde notarissen" BV, te Peer.

Echtgenoten-kopers

✓ Indien het goed wordt toegewezen aan twee echtgenoten, waarbij één van hen zich sterk maakt voor de andere, dan kan de notaris eisen dat de niet-aanwezige echtgeno(o)t(e) de aankoop bekrachtigt binnen de twee (2) werkdagen te rekenen vanaf de toewijzing.

De echtgeno(o)t(e) die zijn/haar partner er niet toe kan bewegen de bekrachtigingsakte te ondertekenen, zal persoonlijk aansprakelijk zijn voor alle gevolgen die daaruit voortvloeien.

Uitsluiting commandverklaring of sterkmaking

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden, wordt commandverklaring of sterkmaking uitdrukkelijk uitgesloten. De modaliteiten dienaangaande voorzien in hierna vermelde algemene verkoopvoorwaarden worden uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard op onderhavige verkoop.

Verklaring op eer inzake het gunsttarief voor de aankoop

Indien de koper kan genieten van het gunsttarief voor de aankoop zal dit worden verrekend met de door hem te dragen forfaitaire kosten. Hiertoe zal volgende verklaring worden opgenomen in het proces-verbaal van toewijs:

"De koper verklaart op eer dat hij op heden, noch in België, noch in het buitenland, andere onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten van welke aard ook bezit, al dan niet bestemd tot bewoning, met inbegrip van de rechten van volle of blote eigendom, vruchtgebruik, bewoning, erfpacht of opstal.

Hij verklaart tevens dat hij de thans aangekochte woning zal betrekken als enige eigen woning en er uiterlijk binnen het jaar te rekenen vanaf de datum van deze akte zijn wettelijke woonplaats zal vestigen.

Hij erkent dat hij er door de notaris is op gewezen dat indien hij niet zijn wettelijke woonplaats vestigt in de voormelde woning vóór de gestelde vervaldatum van één jaar, hij niet kan genieten van het verlaagde tarief Kbis bepaald in artikel 17.82 van de bijlage bij het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen, en dat hij gehouden zal zijn het verschil tussen het door hem betaalde honorarium en het honorarium dat hij had moeten betalen bij toepassing van schaal K te storten aan de instrumenterende notaris binnen de maand te rekenen vanaf de voormelde vervaldatum.

De koper gaat uitdrukkelijk akkoord dat door mij, notaris, een opzoeking in het rijksregister op zijn naam mag worden uitgevoerd ter controle van de voorwaarde dat de koper uiterlijk binnen het jaar te rekenen vanaf de datum van deze akte zijn wettelijke woonplaats heeft gevestigd in de thans aangekochte woning."

FISCALE VERKLARINGEN

Registratiebelastingen

Geen verrekening of teruggave

De overdrager verklaart géén enkele aanspraak te kunnen maken op enige verrekening of teruggave van verkooprechten.

Meeneembaarheid koper

De koper kan desgevallend aanspraak maken op meeneembaarheid door verrekening voorzien in artikel 2.9.5.0.1 VCF indien de koper voldoet aan de volgende voorwaarden, te weten:

1° de actuele zuivere aankoop van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed;

2° de vaste datum van deze aankoop binnen 2 jaar na de datum vermeld van de akte van wederverkoop/verdeling;

3° de hoofdverblijfplaats in de verkochte woning op een ogenblik in de periode van 18 maanden de verkoop voorafgaand.

Tot behoud van de vermindering verbindt hij zich ertoe binnen de 2 jaar (woning) en binnen de 5 jaar (bouwgrond) van registratie van de akte of van de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, haar hoofdverblijfplaats te vestigen op het adres van het verkregen onroerend goed.

Tekortschatting

De comparanten verklaren door mij, notaris, erop te zijn gewezen dat de bevoegde administratie binnen de wettelijk voorziene termijn de opgegeven waarde van het goed kan betwisten en dat het van belang is om bewijsstukken bij te houden indien zij binnen deze termijn wijzigingen aan het goed aanbrengen.

Meerwaardebelasting

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikelen 90 en volgende van het Wetboek van inkomstenbelastingen inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen.

C/ DE DEFINITIES

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

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D/ VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

[...]

Hierna "**de lasthebbers**" te noemen, allen woonplaats kiezende op het kantoor van "Jan Cloet & Nico Vanhout, Geassocieerde notarissen BVBA", te Peer.

Voor wie, [...] voormeld, hier tussenkomt en aanvaardt, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij

verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart dat STAD PEER BTW-belastingplichtig is onder het nummer BE 0207.474.189.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

III. SLOTVERKLARINGEN

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€50,00), betaald op aangifte door Meester **Nico VANHOUT**, notaris.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 7 mei 2025.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Peer, op hogervermelde 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 samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.