

**algemene verkoopsvoorwaarden  
provinciaal genootschap der notarissen van oost-vlaanderen**

Voorafgaande titel: Toepassing

Deze algemene verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle vrijwillige of gerechtelijke openbare verkopen van onroerende goederen in België waarvan de verkoopsvoorwaarden zijn verleden na 1 januari 2010, in zoverre ernaar verwezen wordt en behoudens afwijkingen opgenomen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing.

Indien meerdere notarissen met dezelfde verkoop gelast zijn, dan is de notaris waarvan hierna sprake, degene die als eerste vermeld staat.

**HOOFDSTUK I. ALGEMENE VOORWAARDEN**

**Artikel 1. Het te verkopen goed.**

**1.1.** Door het eenvoudige feit van de definitieve toewijzing wordt het eigendomsrecht van het goed op de koper overgedragen. Van dan af is verlies of beschadiging voor hun rekening zonder grond tot verhaal tegen de verkoper.

Het goed wordt overgedragen in de staat waarin het zich bij de toewijzing bevindt en onder meer:

- zonder waarborg van maat of oppervlakte, al waren de verschillen één/twintigste of meer;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken;
- met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn deze niet bekend;
- met alle gemeenschappen.

Daar het goed te bezichtigen was vóór de verkoping en de titels en veilvoorwaarden op het kantoor van de notaris ter inzage gelegen hebben, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed en over alle desbetreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen; zij zullen geen verhaal mogen uitoefenen tegen de verkoper wegens missing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, zelfs al voldeden deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

De koper zal zich voor elke eventueel nog over te nemen mandeligheid, rechtstreeks tot de belanghebbende derden richten en deze mandeligheid vergoeden of vorderen, zonder tussenkomst van de verkoper en zonder mogelijkheid verhaal tegen hem uit te oefenen.

Bekendmakingen en kadastrale aanduidingen worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt.

Een vergissing in de beschrijving van het goed op de aanplakbrief, in de aankondigingen of elders kan geen aanleiding geven tot enig verhaal.

**1.2.** De meubelen en lichamelijk roerende goederen die zich in voorkomend geval nog in de woning bevinden, worden mee verkocht, evenwel zonder enig verhaal tegen de verkoper. Het staat de koper vrij ze in voorkomend geval op hun kosten en verantwoordelijkheid te laten weghalen.

De roerende goederen onroerend door inlijving zijn in de verkoop begrepen, tenzij derden hierop hun eigendomsrecht bewijzen; in dit geval treedt de koper in alle rechten en plichten van de verkoper omtrent de vergoedingsregeling.

**1.3.** Het goed wordt verkocht onder de gewone vrijwaring, als naar recht en verder onder de voorwaarden en lasten, vastgesteld in vorige eigendomstitels, voor zoveel deze nog toepasselijk zijn.

**1.4. Tienjarige aansprakelijkheid**

De koper neemt van de verkoper alle rechten en vorderingen over die voortvloeien uit de

tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers. Hij zal er de lasten en kosten van betalen en dragen te rekenen vanaf de uitspraak van de definitieve toewijzing.

**1.5.** De totstandkoming van erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Een eenvoudige verwijzing naar een zelfs aangehecht plan doet geen erfdienstbaarheden ontstaan, tenzij dit in de bijzondere verkoopvoorwaarden of in een proces-verbaal van toewijzing is bedongen.

## **Artikel 2 - Hypothecaire toestand**

**2.1.** Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

**2.2.** De koopprijs wordt overgewezen aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven.

## **Artikel 3 - Eigendom - genot - gebruik – huurwaarborg - uitdrijving**

### **3.1. Algemene regel.**

**3.1.1.** Het eigendomsrecht gaat over op de koper van zodra de toewijzing definitief is.

**3.1.2.** De koper treedt in het genot van het goed, uitsluitend na volledige betaling van koopsom, intresten, kosten en alle andere bijkomende lasten, tenzij anders bedongen in de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Het is de koper verboden, voor deze betaling, enige verandering aan het goed aan te brengen of tot enige afbraak over te gaan.

**3.1.3.** De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper voor de gebruikstoestand die in de bijzondere verkoopvoorwaarden wordt vermeld, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan laten gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Hij zal rechtstreeks met de bewoners, huurders of pachters overleg plegen over hun gebruiksrechten, opzeg, voorwerpen waarvan zij beweren dat ze hun toebehoren, vergoedingen waarop ze gerechtigd zouden zijn en dat zonder mogelijkheid verhaal tegen de verkoper uit te oefenen.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de prijs en de borgsommen die door huurders of pachters zijn gestort.

Een eventuele vergoeding voor het niet eerbiedigen van een eventueel bestaand voorkooprecht blijft ten laste van de verkoper.

**3.1.4.** Indien de verkoper nalaat het goed te ontruimen tegen het in de bijzondere verkoopvoorwaarden bepaalde tijdstip, is de koper gerechtigd het goed te laten ontruimen door een door hem aangezochte gerechtsdeurwaarder op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte; de uitdrijvingskosten zijn alleen op de verkoper verhaalbaar.

### **3.2. Bijzondere regel in geval van beslag.**

De beslagene heeft geen enkel recht meer betreffende het verkochte goed vijftien dagen nadat hem het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing werd betekend, overeenkomstig artikel 1598 van het Gerechtelijk wetboek.

### **3.3. Bijzondere regel bij gedwongen verkopen in het algemeen.**

De eventuele uitdrijving zal op initiatief van de koper gebeuren, zonder tussenkomst van de schuldeisers en zonder mogelijkheid verhaal tegen hen uit te oefenen. Hij zal daartoe mogen overgaan na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten, en na de betekening waarvan sprake is in vorig alinea.

## **Artikel 4 - Belastingen**

De koper zal pro rata temporis vanaf de definitieve toewijzing alle taksen, belastingen, voorheffingen en lasten op het verkochte goed dragen. De taksen op bouwgronden, verhaalbelastingen voor wegenis, riolering, aanleg van voetpaden evenals tweede verblijftaksen en dergelijke meer zijn daarin begrepen.

## **Artikel 5 – Contracten**

### **5.1. Verzekeringen**

Het risico gaat over op de koper zodra de toewijzing definitief is. De koper moet dus zodra de toewijzing definitief is zelf zorgen voor de verzekering van het goed tegen brand of andere risico's, ongeacht of het goed door de verkoper verzekerd was of niet.

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

### **5.2. Water - Gas - Elektriciteit - Radio- en teledistributie**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (en uiterlijk twee maanden na het definitief worden van de toewijzing), alle contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en radio- en/of teledistributie zelf moeten sluiten.

De buizen, leidingen, meters en alle andere installaties, die aan de gemeente, distributiemaatschappijen of andere derden toebehoren, maken geen deel uit van de verkoop.

## **Artikel 6 – Appartementenrecht**

### **6.1. Statuten - Huishoudelijk reglement - Beslissingen van de algemene vergadering**

Indien het goed onderworpen is aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom, moet de koper alle bedingen naleven die vermeld staan in de statuten van het gebouw (basisakte en reglement van mede-eigendom), de huishoudelijke reglementen evenals alle beslissingen van de algemene vergadering.

Hij wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper wat betreft alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

Hij verbindt er zich toe om de naleving ervan op te leggen aan alle personen die een zakelijk of een persoonlijk recht op het goed zouden hebben evenals aan elke persoon die een toelating tot bewoning zou hebben.

### **6.2. Gemeenschappelijke lasten - Reservefonds**

De gemeenschappelijke lasten zullen door de koper gedragen worden vanaf de dag van de definitieve toewijzing en dit zowel wat de periodieke lasten als wat de buitengewone lasten betreft, terwijl het aandeel van de verkoper in het reservefonds eigendom blijft van de Vereniging der Mede-eigenaars, dit alles zoals bepaald door de wet.

De koper is verplicht om binnen de acht dagen na de definitieve toewijzing de syndicus in te lichten over zijn aankoop. De koper moet rechtstreeks met hem alle aangelegenheden van de mede-eigendom regelen.

## **HOOFDSTUK II. STEDENBOUW, RUIMTELIJKE ORDENING, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN.**

### **Artikel 7. Algemene bepalingen.**

**7.1.** Voor eventuele veranderings- en/of verbouwingswerken, die de koper zou kunnen uitvoeren aan voorschreven goed dienen zij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper, derwijze dat de verkoper geenszins zou kunnen verontrust worden uit dien hoofde.

Met betrekking tot het onbebouwde gedeelte van het goed verklaart de notaris dat geen verzekering gegeven kan worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning gebruikt kan worden. In geen geval mag een gebouw of een dergelijke inrichting opgericht worden zonder voorafgaande vergunning.

**7.2.** De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

7.3. De verkoper heeft verklaard geen weet te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, bescherming als monument, stads- en dorpsgezicht of als landschap, met betrekking tot het goed.

7.4. De verkoper heeft verklaard dat bij zijn weten er voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

7.5. Ondergetekende notaris verwijst partijen uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1 van voornoemde codex dat de werken vermeldt waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

7.6. De verkoper heeft verklaard geen weet te hebben dat er met betrekking tot het goed een planbatenheffing zou verschuldigd zijn in de zin van artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

7.7. De verkoper heeft verklaard dat er op het goed geen verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De ondergetekende notaris verklaart dat, volgens gegevens verstrekt door het bevoegde hypotheekkantoor, er overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.44 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geen dagvaarding werd uitgebracht betreffende het goed.

### **HOOFDSTUK III. BODEMDECREET, STOOKOLIETANKS, ELEKTRISCHE INSTALLATIES, ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT.**

#### **Artikel 8. Bodemdecreet**

8.1. De notaris wijst op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen in verband met de bodemtoestand.

8.2. De verkoper heeft verklaard dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper heeft verklaard, met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, zal de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen. De verkoper is tot geen enkele vrijwaring in dit verband gehouden.

8.3. Zich steunend op de verklaringen van de verkoper 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.

#### **Artikel 9. Stookolietanks.**

De notaris wijst op de reglementering, in het Vlaams Gewest, betreffende de stookolietanks. In de bijzondere voorwaarden worden de gegevens in verband met een mogelijke stookolietank in het goed opgenomen.

#### **Artikel 10. Elektrische installaties.**

10. 1. De notaris wijst op de reglementering betreffende de elektrische installaties.

10. 2. De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, aangezien het goed voorzien is van een elektrische installatie die niet het voorwerp van een wijziging sinds 1 oktober 1981, of het voorwerp heeft uitgemaakt van een wijziging of belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981 maar

waarvan het deel daterend van voor 1 oktober 1981 niet onderworpen is geweest aan een volledig controleonderzoek.

In de bijzondere voorwaarden worden de gegevens in verband met de elektrische installatie van het goed opgenomen, evenals de gegevens van het proces-verbaal van controleonderzoek.

### **Artikel 11. Energieprestatiecertificaat**

**11. 1.** De notaris wijst op de bepalingen van het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat evenals het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat.

**11.2.** Iedere eigenaar die wil verkopen dient over een energieprestatiecertificaat te beschikken. De notaris heeft eveneens de aandacht van partijen gevestigd op de sancties bij het ontbreken van een energieprestatiecertificaat.

In de bijzondere voorwaarden worden de gegevens in verband met het energieprestatiecertificaat opgenomen.

## **HOOFDSTUK IV. RECHTEN VAN VOORKOOP EN WEDERINKOOP.**

### **Artikel 12. Inzake landpacht**

Bij de verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter overeenkomstig de wet van een wettelijk voorkooprecht. Dat recht geldt ook voor de afstammelingen of aangenomen kinderen van de pachter of zijn echtgenote en voor de echtgenoten van hogergenoemde afstammelingen of aangenomen kinderen, die daadwerkelijk aan de exploitatie van de landeigendom deelnemen. Het voorkooprecht geldt ook voor de derde afstandhouder van dit recht.

1) Indien de verkoping wordt gehouden zonder voorbehoud van het recht van hoger bod, is de notaris verplicht, bij het einde van de opbieding en voor de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs.

Indien de pachter met de vraag van de notaris instemt, is de verkoop definitief.

In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen, wordt de verkoop voortgezet.

Indien de pachter zijn antwoord op de vraag van de notaris in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop. Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief aan de notaris niet heeft betekend, of zijn instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende notaris, is de toewijzing definitief.

2) Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, en:

a) Indien er een hoger bod is, wordt dit aan de pachter en aan de koper ter kennis gebracht;

(Bij verkoop na hoger bod zal op de koopdag, na het hoger bod, gehandeld worden zoals hierboven onder 1. vermeld.)

b) Indien er geen hoger bod wordt gedaan of indien de notaris het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen.

Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief aan de notaris niet heeft betekend, of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende notaris, is de toewijzing definitief.

Stemt hij in, dan is de verkoop definitief in zijn voordeel.

### **Artikel 13. Andere rechten van voorkoop**

**13. 1.** De verkoper heeft verklaard dat bij zijn weten het goed niet belast is met een voorkooprecht ten voordele van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, in toepassing van artikel 85/1 Wooncode.

De verkoper heeft verklaard dat de woning niet ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond is verklaard krachtens de Vlaamse Wooncode of het Woningen en/of Gebouwen-leegstand-heffingsdecreet.

**13. 2.** De verkoper heeft verklaard geen weet te hebben van het feit dat het goed zou liggen in een Vlaams ecologisch netwerk, een Vlaams en erkend natuurreserveaat of de uitbreidingsperimeter daarvan, bestemd zou zijn voor groen- of bosgebied in een integraal verwervings- en ondersteunend netwerk of zou liggen binnen een natuurinrichtingsproject of bosreserveaat, onverminderd wat hierna is gezegd.

**13.3.** De verkoper heeft verklaard dat hij geen weet heeft van het feit dat het goed ligt in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou aangeduid zijn als een zone met voorkooprecht.

**13.4.** De verkoper heeft verklaard dat het goed niet is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet onderworpen is aan het recht van voorkoop zoals bepaald in artikel 56 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet.

**13.5.** De verkoper heeft verklaard dat het goed niet gelegen is in de gedeelten van de bevaarbare waterwegen en aanhorigheden behorende tot het ambtsgebied van de naamloze vennootschap van publiek recht Waterwegen en Zeekanaal. Het voorkooprecht ten gunste van de naamloze vennootschap van publiek recht Waterwegen en Zeekanaal is dan ook niet van toepassing op onderhavige verkoop.

**13.6.** De verkoper heeft verklaard dat het goed niet belast is met een ander voorkooprecht, wettelijk of conventioneel.

#### **Artikel 14. Recht van wederinkoop.**

**14.1.** De verkoper heeft verklaard dat het goed geen sociale koopwoning of huurwoning betreft, die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn aan hen als woonbehoefte is verkocht.

**14.2.** De verkoper heeft verklaard dat het bij deze verkochte goed niet belast is met een ander recht van wederinkoop, wettelijk of conventioneel.

### **HOOFDSTUK IV. WIJZE VAN VERKOPEN**

#### **Artikel 15. Wijze van verkopen - Koopdagen**

**15.1.** De verkoping gebeurt in het openbaar, in één enkele zitdag, onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod.

In de verkoopsvoorwaarden of op de zitdag kan bepaald worden dat geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid van hoger bod, behoudens wat hierna is vermeld onder de titel "Recht van hoger bod".

Met name kan bij vrijwillige openbare verkoop het recht van hoger bod worden uitgesloten door de verkoper.

**15.2.** Bij de gerechtelijke vrijwillige openbare verkoop blijft het hoger bod verplicht, tenzij wegens bijzondere omstandigheden en met instemming van de vrederechter, wordt afgezien van het hoger bod.

Bij gedwongen openbare verkoop blijft het recht van hoger bod onaangetast.

Indien er in het kader van een gedwongen verkoop is toegewezen onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod kan de verkoper de notaris alsnog gelasten het goed uit de verkoop terug te trekken zodra er een hoger bod is uitgebracht in plaats van de definitieve toewijzing na hoger bod te vervolgen.

De notaris heeft in elk geval het recht, zonder zijn beslissing te moeten rechtvaardigen, de te koop gestelde goederen - of sommigen daarvan - uit de verkoop te nemen.

### **Artikel 16. Opbiedingen**

Het goed wordt toegewezen aan de laatste en hoogste bieder die wordt aanvaard.

De biedingen mogen alleen in euro gedaan worden.

De notaris heeft het recht:

- a) het minimum van ieder bod te bepalen; tegen deze beslissing is geen verhaal mogelijk.
- b) het bod te weigeren van personen die hij niet kent of van wie de identiteit of de goedgehoedheid hem niet bewezen schijnen, zonder evenwel zijn beslissing te moeten rechtvaardigen. In dat geval blijven de vorige bidders voor hun bod verbonden.

### **Artikel 17. Instelprijs**

**17. 1.** De instrumenterende notaris kan ambtshalve of na advies van een door hem aangestelde deskundige de instelprijs bepalen.

De instelprijs wordt vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Als niemand de instelprijs biedt zal de notaris een eerste bod uitlokken, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod.

De bieder die bij de aanvang van de zitting in persoon of schriftelijk een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt krijgt een premie lastens de massa gelijk aan één procent (1 %). Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle voorwaarden voldoet.

**17.2.** Wanneer de instrumenterende notaris geen instelprijs bepaalt kan hij een premie toekennen aan de bieder die het hoogste bedrag biedt op het einde van de zitdag die is gehouden onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag en is ten laste van de massa. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen aan deze bieder, zelfs al wordt op de zitdag beslist af te wijken van het recht van hoger bod, en mits hij aan alle voorwaarden voldoet.

### **Artikel 18. Politie.**

De notaris leidt de verkoop en waakt over het goede verloop. Hij heeft het recht om iedere vergissing bij het oproepen of bij de toewijzing recht te zetten, zelfs al wordt daar bezwaar of verzet tegen geuit. De notaris kan alle geschillen hierover beslechten. Tegen zijn beslissing is geen verhaal mogelijk.

De notaris bepaalt het minimumbedrag van elk bod. Tegen deze beslissing is geen verhaal mogelijk.

Ook kan hij, zonder zijn beslissing te moeten verantwoorden, elk bod weigeren, elk opbod vernietigen of als niet-bestaand verklaren; hij kan één van de vorige opbiedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders; hiertegen is geen verzet mogelijk. Bijgevolg is elke opbieder of voorlopige koper door zijn bod tot alle gevolgen van de verkoop verplicht totdat de toewijzing definitief is.

### **Artikel 19. Recht van hoger bod**

De openbare verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod, overeenkomstig overeenkomstig artikel 1592 van het Gerechtelijk Wetboek, dat luidt als volgt: “ Eenieder heeft gedurende 15 dagen na de toewijzing het recht een hoger bod te doen. Het meer gebodene mag niet lager zijn dan 1/10 de van de hoofdprijs van de toewijzing; het mag evenwel niet lager zijn dan 250 € en moet niet hoger zijn dan 6.200 €. Dit bedrag moet op het kantoor van de notaris in consignatie worden gegeven op het tijdstip van het hoger bod, dat bij deurwaardersexploot aan de notaris moet worden betekend; dit exploot wordt de koper aangezegd. De toewijzing ten gevolge van een hoger bod wordt gehouden door dezelfde notaris en op dezelfde wijze als de eerste toewijzing. Deze toewijz-

ing, die voor eenieder openstaat, is definitief. De notaris kan het hoger bod weigeren van personen die hij niet kent of van wie de identiteit of de goedgeheid hem niet bewezen lijkt. Hij kan in alle gevallen van de opbieder een borg eisen. Weigert de notaris het hoger bod, dan maakt hij van die weigering terstond een met reden omkleed proces-verbaal op.”

In de bijzondere verkoopsvoorwaarden of op de zitdag kan bepaald worden dat geen gebruik gemaakt wordt van deze mogelijkheid van hoger bod.

De kosten van het eerst betekend exploit van hoger bod worden ten laste van de massa aan de opbieder terugbetaald.

### **Artikel 20 - Samenvoeging**

Indien er verschillende kavels zijn worden ze afzonderlijk toegewezen, tenzij de notaris ze samenvoegt onder de voorwaarden die hij bepaalt. De notaris kan na samenvoeging, splitsen en weer samenvoegen of hersplitsen (onverminderd de eventuele toepassing van artikel 50 van de landpachtwet).

### **Artikel 21 - Toewijzing aan een echtgenoot gehuwd met een gemeenschapsstelsel**

#### **21.1. Algemene regel.**

De koper, gehuwd onder een stelsel met gemeenschappelijk vermogen en wiens echtgenoot op de verkoop niet aanwezig is moet, indien hij wenst aan te kopen voor dit gemeenschappelijk vermogen, een geldige volmacht van deze echtgenoot kunnen voorleggen en staat in voor de bekrachtiging door deze echtgenoot binnen de termijn die de notaris vaststelt.

Indien deze bekrachtiging niet wordt voorgelegd, dan zal de in gebreke blijvende koper van rechtswege schadevergoeding verschuldigd zijn volgens de regels van de herveiling bij rouwkoop (artikel 30 hierna)

#### **21.2. Bijzondere regel bij verkoop met zuivering tot gevolg.**

Indien de verkoop de zuivering tot gevolg heeft moet de bekrachtiging gebeuren bij authentieke akte vóór de notaris die heeft toegewezen of hem worden betekend bij gerechtsdeurwaarderexploot.

### **Artikel 22 - Toewijzing aan een medeveiler**

De koper-medeveiler heeft dezelfde verplichtingen als iedere andere derde-koper en kan voor de betaling van de aankoopprijs geen schuldvergelijking inroepen.

### **Artikel 23 - Aankoop bij sterkmaking**

#### **23.1. Algemene regel.**

De koper die verklaart bij sterkmaking aan te kopen voor een niet-aanwezige derde, moet aan de notaris binnen de drie vrije dagen (zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen niet meegerekend) na de dag van de toewijzing, de bekrachtiging voorleggen van deze derde. Zonder deze bekrachtiging wordt hij geacht voor eigen rekening te hebben gekocht.

#### **23.2. Bijzondere regel bij verkoop met zuivering tot gevolg.**

Indien de verkoop de zuivering tot gevolg heeft moet de bekrachtiging gebeuren bij authentieke akte vóór de notaris die heeft toegewezen of hem worden betekend bij gerechtsdeurwaarderexploot.

### **Artikel 24 - Mogelijkheid tot aanwijzing van lastgever – commandsverklaring.**

#### **24.1. Algemene regel.**

De koper aan wie het goed definitief wordt toegewezen, wordt geacht voor zichzelf en/of voor een lastgever te hebben gehandeld. Bijgevolg heeft hij het recht om, op zijn kosten, een lastgever aan te wijzen.

De aanwijzing van de lastgever dient te gebeuren bij authentieke akte en voor de notaris die het goed heeft toegewezen en dit uiterlijk op de derde werkdag na de dag van de toewijzing.

De aanwijzing van de lastgever kan eveneens gebeuren bij gerechtsdeurwaardersexploot, dat wordt betekend aan de ontvanger der registratie, uiterlijk op de vijfde werkdag na de dag



van de toewijzing.

**24.2. Bijzondere regel bij toewijzing onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van opbod ingeval van vrijwillige verkoop.**

De aanwijzing van de lastgever dient te gebeuren bij authentieke akte en voor de notaris die het goed heeft toegewezen of hem betekend worden en dit uiterlijk op de vijfde werkdag na die waarop de wettelijke termijn voor het opbod verstrijkt (art. 159 W. Reg. VI, 1°, tweede lid, b))

**24.3. Bijzondere regel bij toewijzingen die wettelijk gedaan worden onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van opbod (gedwongen verkoop).**

De aanwijzing van de lastgever dient te gebeuren bij authentieke akte en voor de notaris die het goed heeft toegewezen of hem betekend worden en dit uiterlijk op de vijfde werkdag na die waarop de wettelijke termijn voor het opbod verstrijkt (art. 159 W. Reg. VI, 1°, tweede lid, a))

Eén en ander onverminderd de bepalingen van artikel 1590 Ger. W. inzake uitvoerend beslag op onroerend goed.

**24.4. Bijzondere regel bij toewijzing aan een medeveiler.**

Bij toewijzing aan een medeveiler, is het vast registratierecht voor de aanwijzing van een lastgever niet van toepassing ongeacht of deze een andere medeveiler of een derde is.

**Artikel 25 - Borg**

Ieder bieder of voorlopige koper moet op eerste verzoek, op zijn kosten, tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een door deze laatste vastgestelde borgsom storten.

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

**Artikel 26 - Hoofdelijkheid - ondeelbaarheid**

Indien aan verschillende kopers wordt toegewezen, zijn ze allen hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien. Dit geldt dus ook voor de bieder die zich voor een koper sterk maakt, voor de lasthebber en voor de borg, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden. De hieruit voortspruitende kosten vallen te hunnen laste.

**HOOFDSTUK V. KOOPPRIJS, KOSTEN, BETALINGEN.**

**Artikel 27 – Kosten**

**27. 1. Algemene regels.**

De koper moet binnen de vijf werkdagen na de toewijzing of na het verstrijken van de termijn van hoger bod, op het kantoor van de notaris de kosten in euro betalen. De kosten worden berekend volgens een percentage vastgesteld in het barema dat hierna is opgenomen. De betaling gebeurt op straffe van onmiddellijke opeisbaarheid van de prijs en van onmiddellijke tenuitvoerlegging van de verkoop.

Het kostenpercentage wordt berekend op de koopprijs en de lasten en dekt de registratierechten, de erelonen en de wettelijke kosten van de verkoop, van de processen-verbaal van toewijzing en van vaststelling van afwezigheid van hoger bod, deze van de akte van kwijting, zonder opheffing.

Alle kosten van de verkoop zijn ten laste van de verkoper en de door de koper gedane betalingen worden daarmee verrekend.

Behoudens andersluidende bepalingen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden zullen bovenop dit percentage van de koper alleen nog metingskosten kunnen worden gevorderd en, in geval van een eerste overdracht, een aandeel in de onkosten van de basis- of verkavelingsakte, evenals de kosten veroorzaakt door bijkomende akten die door zijn optreden zijn vereist, alsook de kosten van ambtshalve inschrijving, de kosten van de kwijting met opheffing en van de gebeurlijke akten van rangregeling.

Tegen deze betalingen zal de verkoper voor alle kosten instaan.

Bij afzonderlijke toewijzing in verschillende kavels, wordt het overeenstemmende percentage afzonderlijk aangerekend op de prijs van elke kavel; bij toewijzing van samengevoegde kavels, wordt het percentage aangerekend op de prijs van de samengevoegde kavels.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde onderschatting worden uitsluitend door de koper gedragen.

Daarenboven draagt de koper alle kosten van akten door zijn toedoen vereist.

### **27.2. Verhoging of vermindering van de kosten.**

Ingeval er aanleiding bestaat tot vrijstelling van fiscale rechten, vermindering (verdelingsrecht of ander verminderd recht) of vermeerdering ervan (belasting op de toegevoegde waarde) en van vrijstelling of vermindering van erelonen, zal het percentage overeenkomstig de overeenstemmende bepaling worden verlaagd of verhoogd.

### **27.3. Barema van de kosten.**

**27.3.1.** De koper dient te betalen als forfaitaire kosten, berekend zoals hiervoor is uiteengezet, een percentage, berekend volgens het hiernavolgende barema:

- zo de koopsom en de lasten het bedrag van vijftienduizend euro (25.000,00 EUR) niet overtreft: achtentwintig komma vijf (28,50 %) procent;

- zo de koopsom en de lasten het bedrag van vijftigduizend euro (50.000,00 EUR) niet overtreft, doch meer dan vijftienduizend euro (25.000,00 EUR) bedraagt: vierentwintig (24,00 %) procent;

- zo de koopsom en de lasten het bedrag van vijfenzeventigduizend euro (75.000,00 EUR) niet overtreft, doch meer dan vijftigduizend euro (50.000,00 EUR) bedraagt: twintig (20,00 %) procent;

- zo de koopsom en de lasten het bedrag van honderduizend euro (100.000,00 EUR) niet overtreft, doch meer dan vijfenzeventigduizend euro (75.000,00 EUR) bedraagt: achttien (18,00 %) procent;

- zo de koopsom en de lasten het bedrag van honderdvijftienduizend euro (125.000,00 EUR) niet overtreft, doch meer dan honderduizend euro (100.000,00 EUR) bedraagt: zeventien (17,00 %) procent;

- zo de koopsom en de lasten het bedrag van honderdvijfenzeventigduizend euro (175.000,00 EUR) niet overtreft, doch meer dan honderdvijftienduizend euro (125.000,00 EUR) bedraagt: zestien (16,00 %) procent;

- zo de koopsom en de lasten het bedrag van tweehonderdvijftigduizend euro (250.000,00 EUR) niet overtreft, doch meer dan honderdvijfenzeventigduizend euro (175.000,00 EUR) bedraagt: vijftien (15,00 %) procent;

- zo de koopsom en de lasten het bedrag van driehonderdvijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR) niet overtreft, doch meer dan tweehonderdvijftigduizend euro (250.000,00 EUR) bedraagt: veertien (14,00 %) procent;

- zo de koopsom en de lasten het bedrag van vijfhonderduizend euro (500.000,00 EUR) niet overtreft, doch meer dan driehonderdvijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR) bedraagt: dertien (13,00 %) procent;

- zo de koopsom en de lasten het bedrag van vijfhonderduizend euro (500.000,00 EUR) overtreft: twaalf komma vijf (12,50 %) procent.

**27.3.2.** Bovenvermelde percentages worden verhoogd met één procent op de koopprijs en de lasten bij toewijs, na uitoefening van het recht van hoger bod.

## **Artikel 28 - Prijs**

### **28.1. Betaling**

De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen de maand na de definitieve toewijzing of, al naargelang, na het verstrijken van de termijn van opbod, zonder intrest tot op die dag. Deze betaling is bevrijdend.

De betaling kan slechts gebeuren via een overschrijving of een bankcheque. De betaling met een cheque is slechts bevrijdend ten belope van de geïnde sommen, vanaf de dag van inning en voor zover de cheque gedekt is.

### **28.2. Uitsluiting van alle schuldvergelijking**

De koper, ook al is hij een medeveiler, mag geen schuldvergelijking inroepen, tenzij hij de enig ingeschreven schuldeiser is.

### **28.3. Bijzondere regel bij verkoop met zuivering tot gevolg: overwijzing van de prijs**

Bij verkoop met zuivering tot gevolg, wordt de overwijzing gedaan, overeenkomstig het artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek, ten voordele van de ingeschreven schuldeisers, van de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven en van de schuldeisers die in nuttige rangorde komen. De koper verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het 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 verzaking, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### **Artikel 29 - Verwijlintresten**

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest verschuldigd op de prijs, de onkosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld op de wettelijke intrestvoet, van toepassing van de dag van de toewijs, verhoogd met twee punten.

## **HOOFDSTUK VI. MIDDELEN TOT TENUITVOERLEGGING EN SLOTBEPALINGEN.**

### **Artikel 30 - Middelen tot tenuitvoerlegging**

Indien de koper, ook al is hij een medeveiler, een van de verkoopsvoorwaarden niet naleeft, heeft de verkoper het recht om ofwel de ontbinding van de verkoop van rechtswege te laten vaststellen, ofwel tot de herveiling over te gaan, ofwel het uitvoerend beslag te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding ten laste van de ingebreke blijvende koper.

Indien de verkoper voor de ontbinding kiest, laat hij dat aan de koper weten door hem bij gerechtsdeurwaardersexploot aan te manen en in gebreke te stellen.

Ingeval voor herveiling gekozen wordt, zal dit, overeenkomstig de artikels 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, gebeuren op kosten en op risico van de in gebreke blijvende koper, en dit drie werkdagen na een onbeantwoord gebleven eenvoudig bevel tot betaling.

De herveiling gebeurt door het ambt van dezelfde notaris of, bij zijn afwezigheid, door een notaris die de rechter aanwijst, onder de voorwaarden vermeld zowel in deze algemene als in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Onverminderd alle andere schadevergoeding en intresten zal de in gebreke blijvende koper verplicht zijn om het verschil te betalen tussen de prijs waarvoor hij had gekocht en deze van de herveiling, zonder het eventuele overschot te kunnen opeisen; dit overschot is voor de verkoper of voor zijn schuldeisers.

Indien de verkoper het uitvoerend beslag op onroerend goed verkiest, dan laat hij het goed verkopen overeenkomstig het Gerechtelijk Wetboek.

### **Artikel 31 - Keuze van woonplaats**

De verkoper, de koper, de laatste bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borg, voor alles wat de uitvoering van onderhavige akte aangaat, doen keuze van woonplaats ten kantore van de notaris.

### **Artikel 32 - Toekenning van rechtsmacht**

Iedere betwisting die rijst ter gelegenheid van een openbare verkoping wordt uitsluitend ter kennis gebracht van de rechter van de plaats waar de verkoop wordt gehouden.

### **Artikel 33 - Instemming**

De koper, de laatste bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borg worden van rechtswege geacht in te stemmen met alle bedingen en voorwaarden van de verkoop, vermeld zowel in de algemene als in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, en in het proces-verbaal van toewijzing.

### **Artikel 34 - Fiscale verklaringen.**

**34. 1.** De notaris heeft voorlezing gegeven van artikel 203 van het Wetboek der Registratierechten.

**34.2.** De notaris heeft aan de verkoper die zulks erkent, lezing gegeven van artikel 62, paragraaf 2 en 73 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde. Op de vraag, gesteld door de instrumenterende notaris heeft de verkoper verklaard niet onderworpen te zijn aan het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, dit alles nadat de instrumenterende notaris zijn aandacht getrokken heeft op de straffen die de Wet uitvaardigt bij valse verklaringen desbetreffende.

PAGE

PAGE 1