
Ga ik, Meester **Marleen VERGUTS**, notaris houdende standplaats te **SINT-NIKLAAS**, Over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op bidit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

TEN VERZOEKE VAN:

(...)

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED.

GEMEENTE ZELE - TWEDE AFDELING

Een woonhuis, op en met grond en verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **9240 Zele, Avil Geerincklaan 27**, gekend volgens titel sectie F, nummer 346/0/3 met een oppervlakte van tweehonderd zestien vierkante meter (216,00 m²) en volgens recent kadaster sectie F, nummer 0346Z4P0000, met eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen:

zeshonderdnegenennegentig euro (€ 699,00).

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

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Marleen VERGUTS te 9100 Sint-Niklaas, Koningin Astridlaan 59/A - tel.:+32(0)3/766.73.46 - e-mail: kantoor@notarisverguts.be.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt vijfentachtigduizend euro (€ 85.000,00).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er minstens duizend euro of een veelvoud

hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluitingen van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 27 januari 2025 om 11u00.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 04 februari 2025 om 11u00, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris, op maandag 10 februari 2025 om 11u00.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezichtigd worden op volgende dagen:

- **Zaterdag 04 januari 2025 van 10u00 tot 12u00;**
- **Woensdag 08 januari 2025 van 14u00 tot 16u00;**
- **Zaterdag 11 januari 2025 van 10u00 tot 12u00;**
- **Woensdag 15 januari 2025 van 14u00 tot 16u00;**
- **Zaterdag 18 januari 2025 van 10u00 tot 12u00;**
- **Woensdag 22 januari 2025 van 14u00 tot 16u00;**
- **Zaterdag 25 januari 2025 van 10u00 tot 12u00;**

De notaris is gemachtigd, op kosten van de beslagene, alle maatregelen te nemen teneinde toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker en/of een gerechtsdeurwaarder, met het oog op de naleving van de verkoopsvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498 van het Gerechtelijk Wetboek.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

Voor wat betreft de eigendommen waarvoor geen verdere gegevens zijn gekend zoals hier verder vermeld, koopt de koper op zijn eigen verantwoordelijkheid en zal de koper zijn eigen zaak moeten maken voor wat betreft de huurtoestand.

Indien het goed op datum van de ingenottreding nog steeds verhuurd zou zijn, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Desaangaande verklaart ondergetekende notaris dat zij geen informatie of zekerheid kan geven over eventuele huurwaarborgen. De koper zal ondergetekende notaris op geen enkele manier kunnen verantwoordelijk stellen in verband met niet gestorte of niet te traceren huurwaarborgen.

Overeenkomstig de opzoeking op het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1 blijkt dat het goed sedert 07 maart 2014 verhuurd is aan * voor de huurprijs van driehonderdvijfentwintig euro (€ 325,00) per maand, voor een periode van drie (3) jaar, om te eindigen op 07 maart 2017.

De huurovereenkomst werd gesloten bij schriftelijke overeenkomst, geregistreerd op het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1.

Blijkens opzoeking in het rijksregister zijn er thans andere personen ingeschreven op voormeld adres. Verdere gegevens zijn niet gekend.

De beslagenen en al diegenen die er met hun toestemming verblijven zonder recht noch titel zullen het goed moeten verlaten en het ter beschikking stellen van de koper binnen de maand na de betekening van de toewijs op straffe van ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte deurwaarder zonodig met de hulp van de openbare macht.

Alle om het even welke formaliteiten en rechtsplegingen voor de uitdrijving van de bewoners ten welken titel ook

zullen door de kopers en ten hunnen koste, last en gevaar moeten gedaan worden, zonder tussenkomst van de beslaglegger noch enig mogelijk verhaal tegen hem.

Voorkooprecht - voorkeurrecht

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

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

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 beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Het opruimen en leegmaken van het pand valt ten laste van de koper op zijn kosten en risico.

De aandacht van de kandidaat-kopers wordt erop gevestigd dat de rommel, afval, en/of afbraakmaterialen welke zich nog in en rond het gebouw zouden bevinden op het tijdstip van ingenottreding, inbegrepen zijn in de verkoop. Het verwijderen ervan zal door de kopers en uitsluitend op hun kosten, risico, last en gevaar moeten gedaan worden, zonder tussenkomst van de verzoeker en/of ondergetekende notaris, zonder enig mogelijk verhaal tegen hen.

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 verkopers zijn ertoe gehouden de hun 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 verkopers verklaren geen kennis te hebben van het bestaan van erfdienstbaarheden, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld.

In de akte verleden voor notaris Louis Kesteloot te Zele op 04 september 1971 staat letterlijk het volgende vermeld:

"...

Betreffende het goed beschreven onder 6), toegewezen uit de tweede koop bij het proces-verbaal van ondergetekende notaris van zesentwintig april negentienhonderd zevenenvijftig, hiervoor vermeld in de oorsprong van eigendom, staat letterlijk vermeld: "...Dat het verboden is op de te veilen gronden nijverheidsgebouwen, café's of dranksluiterijen, onder welke vorm ook, op te richten... En dat de huizen op de grond koop twee dienen opgericht in gesloten bebouwing. Verder dienen de kopers zich te gedragen naar de voorschriften door het Bestuur van Stedebouw opgesteld overeenkomstig besluit van de Regent van date dertiende januari negentienhonderd zevenenveertig en naar het bijzonder plan van aanleg van date tiende juni negentienhonderd vierenvijftig."

Vanaan de dwarsstraat naar de gebouwen van de firma Galet ligt, langsheen de eigendom van deze firma en zoals op het plan aangeduid, naar de Elststraat een ondergrondse riolering in vervanging van de beek die zich op die plaats bevond. De kopers van gronden uit koop twee moeten het bestaan van die riolering ten titel van bezwarende erfdienstbaarheid blijven gedogen.

Blijkens zelfde proces-verbaal van toewijzing verplichtte juffrouw Denoble, koopster, zich ertoe, voor haarzelf en haar rechthebbenden, het eigendom en het er op te richten woonhuis noch geheel noch gedeeltelijk als dranksluisterij te doen of te laten dienen gedurende een termijn van vijftien jaar te rekenen van zesentwintig april negentienhonderd zevenenvijftig, dit in toepassing van artikel 57 van het Wetboek der Registratierechten."

Betreffende hetgeen voorgaat zal de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper treden, voor zover deze bepalingen thans nog van toepassing zijn.

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.

Vordering tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing.

a) Stedenbouwkundige toestand

- De verzoeker verklaart dat, bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening.

- De verzoeker kan geen verzekering geven over de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het goed op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- De gemeente Zele beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (R.O.).

- De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex R.O., overeenkomstig het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Zele op 26 januari 2024:

1° dat er voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

- Aard aanvraag: verbouw eengezinswoning, datum beslissing: 07/06/1993, beslissing: vergund.

Mevrouw Jolien Rogiers, Team Omgeving, gemeente Zele, deelde hierover in haar schrijven van 31 juli 2024 het volgende mee:

"Het pand is kadastraal gekend als building met in het bevolkingsregister twee busnummers, W1 en W2, dus twee afzonderlijke woonentiteiten. Eerste inschrijving op beide adressen afzonderlijk dateert van 30/1/1994 en 25/3/1994. Voordien, tot 3/6/1993, was het pand in gebruik als eengezinswoning.

Er is geen vergunning verleend voor deze 'opsplitsing'. Het enige wat er is, is een vergunning van 7/6/1993

waarbij een overdekking in golfplaten en een berging worden omgevormd tot nachthal, badkamer en slaapkamer. Het vermoeden is dat deze vergunning werd uitgevoerd in de periode zonder bewoning en dat dit er (alleen of mede) voor gezorgd heeft dat het pand nadien in gebruik kon worden genomen als twee aparte woonentiteiten. Pas sinds 1 mei 2000 is het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig. Vóór 1 mei 2000 was dit niet het geval. Al was de uitvoering van vergunningsplichtige bouwwerken wel al vergunningsplichtig. Artikel 44 van de Stedenbouwwet luidde wat betreft bouwwerken in 1994 als volgt:

Art. 4. Artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 wordt gewijzigd als volgt :

« Artikel 44. § 1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen :

» 1. bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, afbreken, herbouwen, verbouwen van een bestaande woning, instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd;

» onder het bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit, en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden;

Voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden vóór 1 mei 2000 geldt dus een vermoeden van vergunning. Dat vermoeden geldt echter niet wanneer het veranderen van het aantal woongelegenheden samenging met vergunningsplichtige bouwwerken en daarvoor geen vergunning werd bekomen. De Stedenbouwwet maakte verbouwingen namelijk al in 1962 vergunningsplichtig. Pas sinds 1 augustus 1996 zijn (ver)bouwingswerken vrijgesteld, maar niet wanneer deze het aantal woongelegenheden veranderen.

Concreet, als de op 7/6/1993 vergunde werken de enige vergunningsplichtige werken waren die uitgevoerd zijn om te komen tot de twee afzonderlijke woonentiteiten, dan geldt een vermoeden van vergunning voor deze opsplitsing. Werden er ook nog andere vergunningsplichtige werken uitgevoerd waarvoor geen vergunning werd verkregen, dan werden deze onvergund uitgevoerd en kan er ook geen sprake zijn van een vermoeden van vergunning voor de opsplitsing.

Wij kunnen als dienst uiteraard met zekerheid zeggen of bij de opsplitsing destijds voldaan werd aan de toen

gestelde voorwaarden aangaande vergunningplichtige werken/wijzigingen, enkel rekening houdend met de hiervoor gekende 'feiten' want het is natuurlijk mogelijk dat er andere aanpassingen zijn gebeurd waarvan we niet op de hoogte zijn."

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brieven van de gemeente Zele de dato 26 januari 2024, "woongebieden" (Gewestplan Dendermonde van 07 november 1978) is.

3° dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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 de volgende informatie over het goed:

Referte: WI14-DE007

PV-nummer: DE.66.RW.100700.2014

Datum aanvang: **06/06/2014**

Adres: Avil Geerincklaan, 9240 Zele

CAPAkeys: 42402F0346/00Z004

Voorwerp van de herstellvordering: **herbestemming/sloop**

Dagvaarding uitgebracht: ja

Definitieve veroordeling: ja

Opgelegde maatregel: herbestemming/sloop

4° dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch overeenkomstig artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

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

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing bestaat een verplichting met betrekking tot voormeld goed om herstellmaatregelen uit te voeren, zoals bedoeld in de artikelen 3.47 en 3.50 van de Vlaamse Codex Wonen.

Uit het uittreksel uit het vergunningenregister blijkt dat het onroerend goed sinds 06/06/2014 is opgenomen in

het register van herstellvorderingen.

Uit het hypothecair getuigschrift, afgeleverd door het kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1 op 27 augustus 2024 en 04 december 2024 blijkt volgende bezwarende overschrijving te bestaan met betrekking tot voormeld goed:

De overschrijving van het exploit van gerechtsdeurwaarder Maarten BLOCK, kantoor houdende te 9240 Zele, Veldeken 15 waarbij ten verzoeken van het parket van de procureur des konings bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde * werd gedagvaard om te verschijnen voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde op 04 september 2017 ingevolge inbreuk op de Vlaamse Codex Wonen aangaande het hoger beschreven goed.

Het vermelde deurwaardersexploit werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1 op 23 juni 2017 met formaliteitsnummer 54-T-23/06/2017-08998.

Naast de vermelde overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid werd op 16 juli 2020 kantmelding gedaan van het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde de dato 28 mei 2018 waarbij de beklaagde werd schuldig geacht aan de ten laste gelegde feiten, werd veroordeeld tot het uitvoeren van werken om het pand te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen), waartegen beroep werd ingesteld. In haar arrest van 13 december 2019 bevestigt het Hof van Beroep Gent het beroepen vonnis. Tegen het arrest van 13 december 2019 werd vervolgens beroep in cassatie aangetekend. Bij arrest van het Hof van Cassatie van 17/06/2020 werd het cassatieberoep verworpen. In het arrest op tegenspraak gewezen werd eveneens het bevel gegeven om de werken uit te voeren binnen de 12 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest. Het arrest vermeldt letterlijk:

"...

*De rechtbank beveelt de beklaagde * tot aanpassing naar een daartoe overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde toestand van het pand gelegen te 9240 Zele, Avil Geerincklaan 27, kadastraal gekend als Zele, tweede afdeling/Zeel, sectie F, nummer 346Z en vervolgens tot volledig herstel wat betreft de elementaire veiligheids, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen overeenkomstig artikel 5 Vlaamse Wooncode, dan wel de sloop van dit pand tenzij de sloop op grond van andere regelgeving niet is toegelaten en dit binnen een termijn van één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest en dit onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag met een maximum totaal aan te verbeuren dwangsommen van 100.000 euro;*

De rechtbank machtigt, voor het geval dat het herstel in de oorspronkelijke toestand niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele overeenkomstig artikel 20bis, §7, eerste lid, Vlaamse Wooncode tot ambtshalve uitvoering ervan.

..."

De verzoeker verklaart dat voormelde herstelmaatregel tot op heden niet werd uitgevoerd.

De ondergetekende notaris wijst partijen op artikel 3.50 van de Vlaamse Codex Wonen. Dit artikel voorziet in de opmaak van een afzonderlijke akte waarin de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar en voor zover de vordering om de herstelmaatregel uit te voeren nog niet is verjaard. Bij het proces-verbaal van toewijzing zal de koper dus de dubbele akte dienen te ondertekenen overeenkomstig artikel 3.50 van de Vlaamse Codex Wonen.

De kopende partij zal vanaf de definitieve toewijs in alle verplichtingen treden van de huidige eigenaar met betrekking tot voormelde overtreding, met uitzondering van de verplichting tot betaling van de geldboete en de kosten van het geding die ten laste blijven van de verkoper. De koper wordt bijgevolg door ondergetekende notaris in kennis gesteld van het feit dat hij terzake zelf het nodige dient te doen om het gebouw in regel te brengen overeenkomstig hogergezegd arrest.

- Ondergetekende notaris bevestigt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

- De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex R.O.. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

- Voor het overige wordt verwezen naar de ingevulde vragenlijst opgesteld door de gemeente Zele op 26 januari 2024, waaruit bovenstaande gegevens blijken en waarin onder meer het volgende letterlijk wordt vermeld met betrekking tot het bij deze verkochte goed:

"PLANNENREGISTER

1. PLANNEN

- **Gewestplan 02000_222_00010_00001: Origineel bij KB goedgekeurd Gewestplan Dendermonde; datum goedkeuring dd. 07/11/1978:**

MILIEU

- **Zoneringsplan:**

Bestemming: Centraal gebied.

GROND- EN PANDENBELEID

Onbewoonbare- en ongeschikte woning

Het onroerend goed gelegen te 9240 Zele, Avil Geerincklaan 27, is opgenomen in de inventaris van onbewoonbare en ongeschikte woningen.

Mevrouw Jolien Rogiers, Team Omgeving, gemeente Zele, deelde hierover in haar schrijven van 23 juli 2024 het volgende mee:

"W1 is sinds 23/8/2019 opgenomen op de VIVOO. Er is opschorting van heffing mogelijk door het verkrijgen van zakelijk recht (gedurende 2 jaar) of omwille van sloop of renovatiewerken (gedurende 2 jaar, uitzonderlijk 4 jaar). Meer info via <https://www.vlaanderen.be/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/leegstandsheffingen/heffing-op-ongeschikte-en-onbewoonbare-woningen/opschorting-van-de-heffing-ongeschikte-en-onbewoonbare-woningen>

Voor de volledigheid, voor de herstellvordering zal pas een pv van herstel worden afgeleverd als het volledige pand, dus ook W2, conform de Vlaamse Codex Wonen is."

Ondanks voormelde opname in het register van ongeschikte en onbewoonbare gebouwen is het recht van voorkoop op onderhavig onroerend goed niet van toepassing gebleken overeenkomstig de opzoeken gedaan op het e-verkooploket de dato 03 januari 2024 en 17 juli 2024.

Herstellvordering

Het onroerend goed gelegen te 9240 Zele, Avil Geerincklaan 27, is opgenomen in het register van herstellvorderingen."

b) Bodemdecreet

1. De verzoeker verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De instrumenterende notaris legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 08 januari 2024.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2023

afdeling: 42402 ZELE 2 AFD

straat + nr.: Avil Geerincklaan 27

sectie: F

nummer: 0346/00Z004

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund is.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m² 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.

te Mechelen, 08.01.2024.

Getekend Ann Cuyckens afdelingshoofd".

Ondergetekende notaris deelt mee dat een blanco-attest niet de bevestiging impliceert dat de grond niet vervuild is en houdt dus geen garantie in dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn. Tevens deelt zij mee dat de regels inzake grondverzet onverkort van toepassing blijven.

Dit bodemattest ligt ter inzage van de liefhebbers op het kantoor van de verkoophoudende notaris.

3. De verzoekende partij verklaart met betrekking tot voormelde grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Tevens verklaren de verzoekers dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek van het verkochte goed heeft plaats gehad.

Voor zover voorgaande verklaring te goeder trouw werd afgelegd door de verkopende partij, zal de kopende partij de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen en verklaart dat de verkopende partij tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

4. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

Dit bodemattest ligt ter inzage van de liefhebbers op het kantoor van de verkoophoudende notaris.

c) Vlaamse Codex Wonen

De verzoekers verklaren geen kennis te hebben dat het onroerend goed voorwerp van de huidige verkoop valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verzoekers verklaren dat het verkochte onroerend goed is opgenomen in het register van herstellvorderingen omdat voor dit pand een herstellvordering werd opgemaakt voor inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen.

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 de volgende informatie over het goed:

Het onroerend goed is opgenomen in het register van herstellvorderingen, met volgende informatie:

Referte: WI14-DE007

PV-nummer: DE.66.RW.100700.2014

Datum aanvang: **06/06/2014**

Adres: Avil Geerincklaan, 9240 Zele

CAPAkeys: 42402F0346/00Z004

Voorwerp van de herstellvordering: **herbestemming/sloop**

Dagvaarding uitgebracht: ja

Definitieve veroordeling: ja

Opgelegde maatregel: herbestemming/sloop

In de verkoopovereenkomst moet vermeld worden dat er een herstellvordering werd ingeleid. In dat opzicht wordt verwezen naar artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen dat stelt:

"Art. 3.51. De overtreder brengt voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-overnemer op de hoogte dat op het goed een vordering of veroordeling als vermeld in artikel 3.43, rust. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat op het goed een bovenvermelde vordering of veroordeling rust. Met behoud van het recht om een schadevergoeding te eisen, vernietigt de rechtbank, op vordering van de overnemer, de titel van

overdracht van zakelijk recht als de overtreder niet voldaan heeft aan de verplichting, vermeld in het eerste lid. In afwijking van het tweede lid kan de overnemer de vordering tot vernietiging niet inroepen als de informatie, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld bij het verlijden van de authentieke akte en als de nieuwe houder van het zakelijk recht verzaakt aan de vordering tot vernietiging. Als een zakelijk recht op een roerend of onroerend goed wordt overgedragen, consulteert de instrumenterend ambtenaar het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid, en neemt hij de daarin opgenomen informatie op in de akte van Pagina 42 van 137 overdracht. Als het register over dat goed geen informatie bevat, wordt dat ook vermeld in de akte."

Ongeacht wie het herstel uitvoert, moet de Vlaamse Wooninspectie (Agentschap Wonen-Vlaanderen) op de hoogte houden van het herstel. De conformiteit met de Vlaamse Codex Wonen (na volledig herstel) moet door de dienst van de Vlaamse Wooninspectie ter plaatse worden vastgesteld.

d) Recht van voorkoop

De verzoekende partij verklaart dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Vlaamse Codex Wonen, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud, het Vlaams decreet op de Ruimtelijke Ordening, en enige andere conventionele of overheidsregeling.

e) Asbestinventaris

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

De verzoeker beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest (+ van de gemene delen) met unieke code UC: 20241004-000090.000, afgeleverd op 04 oktober 2024, voor bus W1 en met unieke code UC: 20241004-000091.000, afgeleverd op 04 oktober 2024, voor bus W2.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: "niet-asbestveilig" respectievelijk "asbestveilig, maar niet asbestvrij".

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verzoeker verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

De koper zal het origineel certificaat ontvangen na betaling van prijs en kosten.

f) Overstromingsgebieden

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 03 januari 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 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:

D: middelgrote kans op overstromingen.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen.

g) Onroerend erfgoed

De verzoekende partij verklaart geen kennis te hebben van vaststelling, inventarisering of bescherming betreffende het hiervoor beschreven verkochte goed en dat het niet is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch in de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Ondergetekende instrumenterende notaris vermeldt en informeert, op basis van de verklaring van de verzoekende partij en informatie bekomen bij raadpleging van de website 'KLIM - Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt', dat voorschreven goed belast is met een wettelijke erfgoedbaarheid van openbaar nut.

Ondergetekende notaris heeft de vraag tot informatie gericht naar ELIA aangaande de wettelijke erfgoedbaarheden van openbaar nut die eraan verbonden

zijn.

Bij brief de dato 17 juli 2024 heeft ELIA geantwoord met betrekking tot het hiervoor beschreven onroerend goed:

"Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is."

De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en een kopie te hebben ontvangen van voormeld schrijven met bijlagen.

h) Stookolietank

Enkel volgens bekomen inlichtingen, beperkt tot hetgeen kenbaar is, blijkt dat er in het verkochte goed noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

i) Postinterventiedossier

De bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één zijn in werking getreden op één mei tweeduizend en één, aangaande de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen waar aannemingswerkzaamheden in de ruimste zin van het woord worden uitgevoerd.

Overeenkomstig artikel 48 van dit Koninklijk Besluit dient de verzoekende partij het postinterventiedossier over te dragen aan de nieuwe eigenaar, teneinde hem toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken uit te oefenen. Het postinterventiedossier dient overeenkomstig artikel 36 van het vermeld besluit minstens de volgende documenten te bevatten:

- de architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk;
- de informatie voor de uitvoerders van te voorziene latere werkzaamheden, inzonderheid de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructie-elementen;
- de relevante verantwoording van de keuzen in verband met onder andere de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

Enkel volgens bekomen inlichtingen, beperkt tot hetgeen kenbaar is, blijkt dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

j) Elektrische installatie

Bus WI

De verzoeker verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement

voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties van 08 september 2019.

Bij proces-verbaal van 02 december 2024 werd door de vereniging zonder winstoogmerk ACEG te 1853 Strombeek-Bever, Ringlaan 39, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. De kopende partij zal een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen na betaling van prijs en kosten.

De koper beschikt over een termijn van achttien maanden te rekenen vanaf de datum van de akte inhoudende definitieve toewijs om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De kopende partij is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kopende partij behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De kopende partij erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftwintig jaar na de (her-)keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bus W2

Enkel volgens bekomen inlichtingen, beperkt tot hetgeen kenbaar is, blijkt dat het onroerend goed een wooneenheid is, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek.

De beslaglegger verklaart dat de elektrische installatie naar aanleiding van onderhavige verkoop niet werd gekeurd. Alle kosten van keuring en desgevallend herkeuring en van het in orde maken van de elektrische installatie zullen ten laste zijn van de uiteindelijke koper.

De kopende partij wordt gewezen op de gevaren en

aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

k) Energieprestatiecertificaat (EPC)

Bus W1

De verzoekende partij verklaart dat er een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Nils Van Hauwe, op 08 december 2024 met vermelding van unieke code 20241208-0003472878-RES-1, energielabel F en een score van 613/kWh/m²/jaar. Het origineel certificaat zal worden overhandigd aan de definitieve toewijzeling na betaling van prijs en kosten.

Bus W2

De verzoekende partij verklaart dat er een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige de Heer Nils Van Hauwe, op 09 december 2024 met vermelding van unieke code 20241209-0003472822-RES-1, energielabel F en een score van 645/kWh/m²/jaar. Het origineel certificaat zal worden overhandigd aan de definitieve toewijzeling na betaling van prijs en kosten.

EPC gemene delen

De verzoekende partij verklaart dat de vereniging van mede-eigenaars voor het gebouw een EPC gemeenschappelijke delen heeft laten opmaken door energiedeskundige de Heer Nils Van Hauwe op 08 december 2024 en met certificaatnummer 20241208-0003472971-GD-1.

Een kopij van het certificaat zal worden overhandigd aan de definitieve toewijzeling na betaling van prijs en kosten.

l) Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden - goed gelegen in het Vlaamse Gewest

Het goed is een residentiële gebouweenheid. De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de definitieve toewijzeling het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw energieprestatiecertificaat moet opgemaakt worden om dit aan te tonen, indien het goed het minimale energieprestatieniveau label D nog niet heeft. De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. De koper wordt op de hoogte gebracht van de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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.

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.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

B. ALGEMENE 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 verkopers, de koper, elkeieder, 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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of 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 bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

De 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.

Voorrang 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 automatische 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 betreft de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuw 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bieder 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 bieder(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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder 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 bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem

aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit. De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere 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 ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen,

door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend 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 honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend 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 tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend 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 driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met

vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma 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);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag

van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de

verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van

de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DEFINITIES

De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt 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.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Aldus door mij, Notaris, opgesteld en verleden te Sint-Niklaas, ten kantore, in uitvoering van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek op datum als voormeld.

En na lezing heb ik, notaris, dit proces-verbaal ondertekend.