

VERKOOPSVOORWAARDEN

Op eenentwintig maart tweeduizend vierentwintig ga ik, Bert HAECK, notaris te Beveren-Waas (Melsele), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

[...]

Hierna ook genoemd "de verkopers", zelfs indien er maar één is.

BEKWAAMHEID

De comparant verklaart over de vereiste bevoegdheid en bekwaamheid te beschikken om deze rechtshandeling te stellen, niet in falings te zijn verklaard, noch het voorwerp uit te maken van een procedure continuïteit ondernemingen en dat er geen beletsel bestaat voor het ondertekenen van onderhavige akte.

De comparant verklaart verklaren bij deze dat de notaris hem gevraagd heeft of hij beroep deed of heeft gedaan op de Wet betreffende de collectieve schuldenregeling; de comparant heeft hierop ontkennend geantwoord.

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notaris kantoor

Notaris Bert Haeck BV

Kalishoekstraat 29

9120 Beveren-Waas (Melsele)

Tel. 03 775 47 44 / Fax 03 755 29 02

e-mail: bert.haeck@belnot.be; steeds in cc te vermelden: info@notarishaeck.be

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

STAD GENT, vierde afdeling

Een woning op en met grond en aanhorigheden te 9000 Gent, **Hofstraat 18**, volgens titel en thans ten gekend sectie D, nummer 2560D7 P0000, met een oppervlakte van honderdvijfenzestig vierkante meter (165 m²).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: negenhonderddrieëndertig euro (€ 933,00).

Een eventuele herziening van het kadastraal inkomen (bijvoorbeeld in het kader van nagemelde vergunning van december 2023) zal ten laste van de kopers vallen, zonder recht van verhaal jegens de verkopers.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

[...]

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 warmtepomp in de kelder (losstaand) en de zwembadfilter met –pomp, maken geen deel uit van de verkoop en zullen door de verkopers verwijderd worden tegen de datum van overhandiging van de sleutels.

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.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **ZESHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 650.000,00)**.

In afwijking van artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt uitdrukkelijk bedongen dat er géén instelpremie van toepassing zal zijn.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt tweeduizend euro (€ 2 000,00). Dit betekent dat er met minstens tweeduizend euro (€ 2 000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 16 april 2024 om 14.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 24 april 2024 om 14.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op vrijdag 26 april 2024 om 9.00 uur.

Bezoeken

[Kandidaten kunnen de woning bezichtigen na afspraak. Zij kunnen daarvoor contact opnemen met het notariskantoor, telefonisch op 03 775 47 44, of via e-mail: info@notarishaeck.be]

Publiciteit

Volgende publiciteit zal worden gevoerd voor de tekoopstelling:

- aankondiging met beschrijving en foto's op:
 - o www.biddit.be;
 - o www.immoweb.be;
 - o www.immovlan.be;
 - o de eigen website van de notaris: www.notarishaeck.be;
- het plaatsen van een 'te koop'-bord aan het goed.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De koper zal het genot en het vrij gebruik van het goed verkrijgen uiterlijk drie (3) maanden na het verstrijken van de uiterlijke termijn voor betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten en mits betaling van de volledige koopsom, kosten en lasten. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen.

Het goed is thans nog in gebruik bij de verkopers die het eigendom persoonlijk en

kosteloos mogen blijven bewonen tot uiterlijk drie (3) maanden na het verstrijken van de uiterlijke termijn voor betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten en mits betaling van de volledige koopsom, kosten en lasten. De koper zal bijgevolg het vrij gebruik bekomen uiterlijk op datzelfde moment.

Indien de verkopers in gebreke zijn het verkochte goed ter vrije beschikking te stellen van de koper tegen hoger gemelde datum, zal koper het recht hebben om de verkopers te laten uitdrijven evenals degenen die de goederen met hen bewonen of gebruiken en hun bezittingen op de openbare weg te laten plaatsen, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht en dit alles op kosten van de verkoper.

Partijen gelasten en bevelen uitdrukkelijk dat de daartoe door de kopers gevorderde gerechtsdeurwaarders deze bijzondere overeenkomst en de akte ten uitvoer zullen leggen en dat alle bevelhebbers en officieren van de openbare macht daartoe de sterke hand zullen bieden wanneer dit wettelijk van hen gevorderd wordt.

De verkopers verklaren de woning uiterlijk te zullen verlaten op het afgesproken tijdstip en dit zonder aanmaning vanwege de koper.

Dit recht van gebruik en bewoning dat de verkopers zich hebben voorbehouden, is een voorwaarde van de koop. In geen geval kan deze tijdelijke bezetting als een huur worden aangezien.

De verkopers zullen het goed met hun gezin mogen bewonen, doch niet kunnen verhuren. Zij zullen dit recht, dat niet vatbaar is voor beslag, niet kunnen overdragen.

De verkopers zullen zich laten verzekeren tegen brand en andere gevaren in hun hoedanigheid van tijdelijke bewoner van het verkochte goed. Zij zullen het goed tevens degelijk onderhouden, zodat het in de huidige toestand wordt afgeleverd.

De verkopers verbinden er zich toe voor de resterende duur van hun genot en gebruik het eigendom behoorlijk te onderhouden "als een voorzichtig en redelijk persoon" en alle vereiste herstellingen, zoals die ingevolge de huurwetgeving ten laste van de huurder gelegd worden, uit te voeren. Andere herstellingen zijn vanaf het verlijden van de akte toewijs ten laste van de koper. Bovendien blijven de verkopers tot zolang alle kosten dragen verbonden aan het genot en de beschikking over het eigendom.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De verkopers verklaren dat zij geen conventionele voorkoop- of voorkeurrechten hebben toegestaan.

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 dit in afwijking van artikel 1641 en 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek, 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 erfdiensbaarheden 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.

Zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkopers mogelijk maakt gelet op de ouderdom van het gebouw en het gebrek aan technische kennis van de verkopers op dit vlak, verklaren de verkopers dat er, naar hun weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het verkochte goed.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkopers 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.

De verkopers verklaren over geen informatie te beschikken waaruit zou kunnen blijken dat de grenzen of oppervlakte niet correct zou(den) zijn.

Reclameborden

De verkopers verklaren dat er met betrekking tot het vermelde goed geen enkel huurcontract, mondeling of schriftelijk, bestaat inzake de plaatsing van reclameborden en dat op heden geen enkel reclamebord op het goed werd geplaatst behoudens deze die onderhavige verkoop bekend maken.

Gemeenheden

De kopers moeten het verkochte goed aanvaarden met alle gemeenschappen, onder andere met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van mede-eigendom of niet van muren en afsluitingen. De verkopers verklaren dat het goed naar hun weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring van al dan niet mandeligheid van muren en afsluitingen.

Het wordt overgedragen zonder verhaal van de kopers tegen de verkopers wegens mogelijke burenhinder en/of de gesteldheid van de bodem, onverminderd hetgeen hierna is bepaald inzake het bodemdecreet.

Erfdienstbaarheden

De kopers moeten het hen verkochte goed aanvaarden met alle eraanklevende, zo voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van bovengrondse en ondergrondse leidingen, vrij aan hen de voordelige uit te oefenen en zich tegen de nadelige te verzetten, doch dit alles ten hunne laste en gevaar, en zonder verhaal tegenover de verkopers.

De verkopers verklaren:

- dat zij zelf geen erfdienstbaarheden hebben gevestigd die het goed betreffen;
- dat er door hun toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat onderhavige verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt;
- geen weet te hebben van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen

ontstaan.;

- dat het goed voor zover zij weten met geen erfdiensbaarheden bevoorreed of bezwaard is, met uitzondering van deze opgenomen in hun voormelde eigendomstitel, hierna letterlijk geciteerd. In voormelde akte verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke op 8 juli 2008 staat onder meer letterlijk het volgende gemeld:

"... De erfdiensbaarheden welke gebeurlijk zouden kunnen bestaan uit hoofde van water-, beer-, pomp-, teer- en steenputten uit hoofde van vensters en luchtgaten, uit hoofde van water- en beerafleidingen tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen voortkomende van de bestemming der huisvaders zullen ten eeuwigden dage en onvergeld en ten titel van erfdiensbaarheid moeten blijven bestaan, zoals dit nu geschiedt, zonder dat hieruit meer rechten zouden kunnen voortspruiten voor derden dan degene hen toegekend door de wet of door wettelijke en niet verjaarde titels...".

De kopers worden gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkopers voor zover deze thans nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het bij deze akte verkochte goed, en zonder dat onderhavige clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortvloeiend uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Bijzondere voorwaarden

De verkopers verklaren dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat zij er geen hebben toegestaan, behoudens de voormelde. Zij wijzen bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkopers zouden 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 verkopers voordien een vergoeding ontvangen hadden, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkopers om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

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.

De verkopers zijn 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.

Bovendien zullen de verkopers zich laten verzekeren tegen brand en andere gevaren in hun hoedanigheid van tijdelijke bewoner van het verkochte goed.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Administratieve bepalingen

1. Beschermingsmaatregelen

De verkopers verklaren:

- dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, of de inventaris van het landschappelijk erfgoed en dat het bijgevolg noch voorlopig noch definitief is beschermd.

Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit een opzoeking die werd uitgevoerd in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld evenmin de opname van het goed in één van voormelde lijsten, atlas of inventarissen.

Het goed is wel opgenomen in de inventaris archeologische zones (Historische stadskern van Gent – referentie 11888), en de inventaris bouwkundig erfgoed (gekoppelde stadswoningen, referentie 133852), vastgesteld bij ministerieel besluit van respectievelijk 19 februari 2016 en 1 juni 2023.

Voorschreven goed is eveneens aangeduid als UNESCO werelderfgoed bufferzone (Belfort, lakenhal en Mammelokker: buffer, referentie 15013).

De kopers worden geïnformeerd op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 en hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Bovendien kan de koper de relevante gegevens van deze opnames vinden via volgende links:

- wat betreft de vastgestelde archeologische zone:
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11888>;
- wat betreft het vastgesteld bouwkundig erfgoed:
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/133852>;
- wat betreft de UNESCO werelderfgoed bufferzone:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15013>.

De tekst van hoofdstuk 4 en 6 van het Onroerenderfgoeddecreet en de rechtsgevolgen zullen eveneens in een afzonderlijk document ter beschikking gesteld worden van de kopers via www.biddit.be en www.notarishaeck.be.

2. Leegstand – ongeschiktheid – onbewoonbaarheid - verwaarlozing

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

De verkopers verklaren verder:

- dat het verkochte goed niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, noch in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in respectievelijk artikel 26 §1 en 25 §1 van het Decreet van 22 december 1995.
- dat het verkochte goed niet is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.
- dat het verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.
- dat het onroerend goed niet is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

3. Bodemdecreet

1. De verkopers verklaren dat op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. De verkopers verklaren bovendien van OVAM geen registratie-attest te hebben ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

2. De verkopers verklaren met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging of feiten die schade kunnen berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kunnen geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De kopers hebben de mogelijkheid voorafgaandelijk kennis te nemen van de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest. Dit bodemattest door de OVAM afgeleverd onder referte 20240109487 luidt als volgt:

"... 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen, 09.02.2024 ...".

Gelet op het bovenstaande heeft de koper niet het recht de nietigheid of de ontbinding van de verkoopovereenkomst omwille van de bodemtoestand in te roepen, onverminderd zijn recht op verhaal en/of schadevergoeding bij onjuiste voorlichting terzake.

Ingevolge een schrijven van ondergetekende notaris aan de stad Gent, heeft deze op 19 februari 2024 betreffende het eigendom onder meer letterlijk vermeld wat volgt: "... Milieuvergunning: Niet van toepassing ... Risicogrond: Niet van toepassing ...".

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

Ondergetekende notaris wijst de kopers erop dat:

- het bekomen van een bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

Voor gronden die als risico voor PFAS zijn ingedeeld, gelden bijkomend verstrengde regels voor grondverzet: zie <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/grondverzet>.

Voor zover voorgaande verklaringen door de verkopers te goeder trouw afgelegd werden, zullen de verkopers jegens de kopers niet tot vrijwaring gehouden zijn voor eventuele bodemverontreiniging, eventuele gebruiks- of bestemmingsbepalingen en/of voorzorgsmaatregelen, noch voor de eventuele schade, zowel als de kosten van bodemsaneringswerken, die daaruit zouden kunnen voortvloeien en dit alles uiteraard onverminderd het recht van de kopers om de kosten en eventuele schade te verhalen op derden (bijvoorbeeld de saneringsplichtige of OVAM).

Gelet op het bovenstaande verzaken de kopers door het uitbrengen van een bod uitdrukkelijk aan het inroepen van de nietigheid of de ontbinding van de verkoopovereenkomst omwille van de bodemtoestand, onverminderd hun recht op verhaal en/of schadevergoeding bij onjuiste voorlichting terzake.

Een kopij van het antwoord van de stad Gent wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers via de website www.biddit.be en www.notarishaeck.be en zal aan de kopers overhandigd worden bij de akte toewijs.

4. Asbestinventarisatetest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001

zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen.

De verkopers beschikken hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240218-000002.001, opgemaakt op 9 maart 2024 met als eindconclusie volgens de wetgeving: "Asbestveilig" (Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 asbestmaterialen, 0 beperkingen, 0 uitsluitingen").

De kopers worden vóór het verlijden van de akte toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest, onder meer door terbeschikkingstelling ervan via de website www.biddit.be en www.notarishaeck.be en een exemplaar zal aan de kopers overhandigd worden bij de akte toewijs.

De verkopers verklaren 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.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkopers aan de kopers overhandigd. De kopers erkennen dit ontvangen te hebben.

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

5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

▪ Verplichte vermeldingen

De stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- dat voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (destijds "bouwvergunning") werd afgeleverd op 11 september 2008 voor het aanpassen van de gevelopening van een rijwoning en de plaatsing van een systeem voor een zonneboiler (gemeentelijk dossiernummer 2008/766); op 23 december 2021 een aktename voor het vernieuwen van een oud spant + het plaatsen van 2 dakvlakvensters + het verhogen van de schouwpijpen (OMV_2021175376) op 23 december 2021 (aktename); op 14 december 2023 voor het regulariseren van de ophoging tuinrichting, het slopen van het buitentoilet en het maken van een raamopening in de achtergevel (Omv nummer OMV_2023105655);

Voormelde inlichtingen melden voorts dat voorschreven goed is opgenomen in het register van vergund geachte gebouwen (type: onweerlegbaar – gemeentelijk dossiernummer 4/2070 – datum beslissing: 15/01/2012).

De notaris wijst de kopers erop dat uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op voorschreven goed;
- dat het voorschreven goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;

- dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.

Het behoort niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieverplichting van de koper en tot de informatieverplichting van de verkopers;

In dat verband wijzen de verkopers de kopers erop dat tegen de voormelde vergunning van 14 december 2023 beroep werd ingediend door één van de burens.

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister van de gemeente "*woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde*" is volgens het gewestplan (origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone de dato 14 september 1977), en dat volgens het Bijzonder Plan Van Aanleg "Binnenstad Deel Zuid" van 29 november 2002 de bestemming luidt "Zone B voor woningen en tuinen" en "referentie toegelaten bouwhoogte (in meter)". Tevens bestaat er een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP_0200_212_00126_00001 (Afbakening grootstedelijk gebied Gent) de dato 16 december 2005 met bestemming: Artikel 0: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent;
 - dat, zoals blijkt uit de hypothecaire getuigschriften en de verklaringen van de verkoper, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
 - dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
 - dat er geen voorkooprecht op de goederen rust zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van vijftieng april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;
 - dat voor voorschreven goed geen planbatenheffing (door bestemmingswijziging) verschuldigd is;
 - dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening;
 - dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit zoals bedoeld in het decreet van vijftieng april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;
 - dat er geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.
- Niet-bebouwde grond

Wat betreft het deel grond horende bij het bij deze verkochte goed verklaren de verkopers dat er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op het bij deze verkochte goed

worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

In geval van bouwen zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkopers, noch verhaal tegen de verkopers.

- Artikel 4.2.1. Vlaamse Codex ruimtelijke ordening

De instrumenterende notaris bevestigt dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op het verkochte goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, waarvan een exemplaar online zal ter beschikking gesteld worden.

- Gemeentelijke inlichtingen

Er werd een schrijven gericht aan de stad Gent.

Op 19 februari 2024 heeft de stad Gent betreffende het eigendom onder meer letterlijk het volgende gemeld:

"... Gewestplan - Referentie: GWP_02000_222_00008_00001 - Beschrijving: origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone - Bestemmingen: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde - Datum: 14/09/1977 ... Bijzonder plan van aanleg - Referentie: BPA_44021_224_00121_00002 - Bestemmingen: zone B voor woningen en tuinen, referentie toegelaten bouwhoogte (in meter) - Datum: 29/11/2002 ... Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan - Referentie: RUP_02000_212_00126_00001 - Beschrijving: Afbakening grootstedelijk gebied Gent - Bestemmingen: Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent - Datum: 16/12/2005 ... Soort weg waarlangs het perceel gelegen is - Weg klasse: Niet gekend - Weg categorie: Niet gekend - Straat naam: Hofstraat - Toegankelijkheid: Openbare weg - Beherende instantie: Lokaal bestuur ... Zoneringsplan - Bestemming: Centraal gebied ... Onroerend Erfgoed - Aanduidingstype: Vastgestelde archeologische zone - Beschrijving: Historische stadskern van Gent - Referentie: 11888 - Geldigheid startdatum: 19/02/2016 ... Onroerend Erfgoed - Aanduidingstype: Unesco werelderfgoed bufferzone - Beschrijving: Belfort, lakenhal en Mammelokker: buffer - Referentie: 15013 - Geldigheid startdatum: 04/12/1999 ... Onroerend Erfgoed - Aanduidingstype: Vastgesteld bouwkundig erfgoed - Beschrijving: Gekoppelde stadswoningen - Referentie: 133852 - Geldigheid startdatum: 20/06/2023 ...".

De koper zal een kopie ontvangen van het antwoord van de stad Gent en van het stedenbouwkundig uittreksel dat werd afgeleverd door de stad Gent op 19 februari 2024. Deze documenten worden ook ter beschikking gesteld via www.biddit.be en www.notarishaeck.be.

- Vrijwaring

De verkopers verklaren:

- voor alle door hen opgerichte constructies en meer in het algemeen voor alle door hem verrichte stedenbouwkundige handelingen (en mogelijks nog uit te voeren werken) de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, behoudens (1) voor wat betreft het plaatsen van een zwembad van +/- 25 m² op 75cm van de scheidingsmuren in de tuin van een eengezinswoning, waarvan een proces-verbaal werd opgemaakt op 17 november

2022 (referentie 44021_2018_14624), en (2) de ophoging tuininrichting, slopen van buitentoilet en maken van een raamopening in de achtergevel.

Wat het zwembad betreft, vermeldt voormelde vergunning van 14 december 2023 het volgende:

"... De aanvrager heeft in het verleden wederrechtelijk een zwembad laten plaatsen. Deze werd een vorige procedure getracht te regulariseren. Ruimtelijk werd het zwembad aanvaardbaar bevonden vanuit het stedenbouwkundig oogpunt. Het is dan betreurenswaardig dat burgerrechtelijk dit werd betwist.

De aanvrager heeft het zwembad verwijderd/is in het proces om dit zwembad te verwijderen.

Dit betekent dat de aanvrager zijn toestand hersteld heeft naar de laatst vergunde toestand, met betrekking tot het zwembad, verharding daarrond en plaatsing van de warmtepomp. Het herstellen naar laatst vergunde toestand is dan vrijgesteld van een vergunningsaanvraag.

Er wordt bijgevolg akte genomen van het vonnis, echter is deze niet relevant binnen deze aanvraag."

De verkopers verklaren dat bij hun weten bijgevolg de enige nog gekende overtreding deze was van de ophoging tuininrichting, slopen van buitentoilet en maken van een raamopening in de achtergevel, waarvoor dus een (regularisatie)vergunning werd afgeleverd op 14 december 2023. De verkopers wijzen de kopers er nogmaals op dat derden (buren) beroep hebben aangetekend tegen deze vergunning en dat het beroep nog in behandeling is. Mocht de vergunning alsnog vernietigd worden, dan zou de toestand dus met terugwerkende kracht niet (meer) geregulariseerd zijn.

De kopers zullen er verder hun eigen zaak van maken zonder verhaal tegen of tussenkomst van de verkopers, ongeacht de afloop van de beroepsprocedure.

De verkopers verklaren dat zij de procedure die thans hangende is bij de bestendige deputatie tot na uitspraak door de bestendige deputatie zullen blijven verdedigen op eigen kosten.

- geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het verkochte goed, zelfs indien begaan door vorige eigenaars, behoudens voormeld.

6. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers bevestigend en bevestigen zij dat er aan dit eigendom sedert een mei tweeduizend en een werken werden uitgevoerd door een of meerdere aannemers waarvoor een beperkt postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De verkopers zullen aan de kopers na de betaling de koopsom en kosten dit beperkt technisch dossier bezorgen, bestaande uit een lijst van de aannemers die aan de woning gewerkt hebben, bouwplan en vergunning die werd afgeleverd, en facturen van verbouwing zolder, zonneboiler, zonnepanelen, en nieuwe centrale verwarming. De koper zal er verder zijn eigen zaak van maken.

7. Stookolietank

De verkopers verklaren dat er bij hun weten in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is.

8. Elektrische installaties

De verkopers verklaren dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van

de installatie overeenkomstig art. 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 8 september 2019. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar 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. Een exemplaar van het proces-verbaal zal aan de kopers overhandigd worden bij de akte toewijs, en wordt ter beschikking gesteld via www.biddit.be en www.notarishaeck.be. Het werd opgesteld op 2 februari 2009 door J. Van Hemelen VZW.

9. Energieprestatiecertificaat

De verkopers verklaren dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door Matthieu Vanderbeken, erkend energiedeskundige type A op datum van 22 december 2023 met vermelding van certificaatnummer 20231222-0003087424-RES-1 en een berekend energieverbruik van honderd tweeënnegentig kilowattuur per vierkante meter (192 kWh/m²) (label B).

De kopers worden voor het verlijden van de akte toewijs op de hoogte van de inhoud van dit certificaat door de ontvangst van een kopie ervan uiterlijk bij het verlijden van de akte toewijs en ook via publicatie ervan op de websites www.biddit.be en www.notarishaeck.be naar aanleiding van de publiciteit die aan de verkoop voorafgaat. De kopers zullen in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkopers ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

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

10. Renovatieverplichting residentiële gebouwen – goed gelegen in het Vlaamse Gewest

De kopers worden geïnformeerd dat voor authentieke akten verleden vanaf 1 januari 2023 de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen (ééngezinswoningen en appartementen), van toepassing is. Het goed is een residentiële gebouweenheid.

Alle woningen en appartementen die vanaf 2023 zijn aangekocht met label E of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar label D of beter, binnen de vijf (5) jaar na aankoop.

De koper wordt erop gewezen dat, vermits uit het EPC blijkt dat de woning een label draagt, de renovatieverplichting geen toepassing kent.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

11. Wet op de verzekeringen/waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 22 mei 2023, verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde

onroerend goed:

- een Perceel-score heeft van A;
 - een Gebouw-score heeft van A;
 - niet gelegen is in een signaalgebied;
 - niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;
3. De verkopers verklaren dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd

12. KLIM

Bij raadpleging van de KLIM-website (www.klim-cicc.be) werd gemeld dat er geen betrokken maatschappij dienden geraadpleegd te worden.

Bij brief van 6 februari 2024 door Elia Asset NV werd onder meer letterlijk het volgende vermeld wat volgt: "... 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 ...".

Voor zware verbouwingen en grondwerken raadt ondergetekende notaris aan om het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) te raadplegen teneinde alle ondergrondse pijpleidingen en kabels te kennen.

13. Tienjarige aansprakelijkheid

De kopers worden in de plaats gesteld van de verkopers inzake alle rechten die deze zouden kunnen invoeren of ingeroepen hebben in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 oud Burgerlijk Wetboek).

Conform de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector worden de partijen geïnformeerd dat er voor werken in onroerende staat, waarvoor de vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, er door de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering dient te worden afgesloten ter dekking van hun tienjarige aansprakelijkheid. De termijn loopt over een periode van 10 jaar na aanvaarding van de werken en de burgerlijke aansprakelijkheid wordt beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw (met uitsluiting van een aantal gedefinieerde schades).

De verzekeraar dient, door middel van de afgifte van een attest, te bevestigen dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de wet en haar uitvoeringsbesluiten.

Vervolgens dient dat attest overeenkomstig de wet overhandigd te worden aan de koper in geval van verkoop van het onroerend goed, indien voormelde tienjarige termijn nog lopende is.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat er *geen werken* in onroerende staat werden uitgevoerd waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018 vermits de aktename van 23 december 2021 een meldingsdossier betreft enerzijds en vermits de vergunning van 14 december 2023 een regularisatievergunning betreft anderzijds.

14. Zonnepanelen

Vermits op het bij deze verkochte goed zonnepanelen werden geplaatst (waarvoor echter geen groenestroomcertificaten werden afgeleverd volgens verklaring van de verkopers), maken het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken

aangebracht in- en op de woning, integraal deel uit van onderhavige verkoop en zijn in de prijs inbegrepen.

De verkopers verklaren dat zij hiervoor de nodige formulieren zullen invullen en zullen doorsturen naar de bevoegde diensten (meer informatie op <https://www.fluvius.be/nl/thema/zonnepanelen/zonnepanelen-nieuwe-eigenaar>).

Wanneer een overgedragen onroerend goed is uitgerust met een installatie voor zonnepanelen dienen beide partijen immers een melding van verandering van eigenaar te doen aan FLUVIUS zo snel mogelijk na het verlijden van de akte.

Voor zoveel als nodig geven de verkopers volmacht aan de kopers om eventuele documenten die bijkomend dienen in orde gemaakt te worden voor deze overdracht namens hen te ondertekenen en in te vullen.

De verkopers verklaren tevens geen subsidie te hebben ontvangen waaraan bepaalde voorwaarden waren gekoppeld die de kopers eveneens moeten respecteren.

Ter gelegenheid van de installatie van de fotovoltaïsche panelen heeft ACA VZW een conformiteitsattest van de installatie afgeleverd. Dit verslag dateert van 26 september 2022.

Bovendien verklaren de verkopers dat de voornoemde installatie volledig afbetaald is of naar aanleiding van onderhavige akte volledig terugbetaald zal worden met de opbrengst van de verkoop.

15. Rookmelders

Vanaf 1 januari 2020 moet elke woning in Vlaanderen uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Dit houdt in dat er op elke verdieping minstens één rookmelder moet hangen.

Indien men wenst te verhuren is het niet mogelijk een conformiteitsattest te bekomen indien geen rookmelders zijn geplaatst.

De verkopers verklaren dat er in het verkochte goed rookmelders aanwezig zijn zoals wettelijk vereist.

16. Diverse verklaringen van de verkopers

De verkopers verklaren dat:

- geen hypothecair mandaat toegekend werd (in voorkomend geval behoudens datgene waarvan de terugbetaling voorzien is in hun afrekening) en dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige onherroepelijke opdracht tot overdracht van de prijs aan een financiële instelling;
- het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig vervreemdingsverbod, noch van enige andere overeenkomst of verbintenis tot overdracht (mondeling/schriftelijk) met derden;
- het goed thans niet het voorwerp uitmaakt van enig beslag;
- er omtrent het goed geen geschil, geding of verzet bestaat behoudens het voormelde inzake de omgevingsvergunning;
- er geen goederen werden weggenomen die kunnen beschouwd worden als onroerend door bestemming of incorporatie.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens

de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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 eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereiederieder 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de 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 invoeren. Commandeverklaring 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 BW).

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 een halve procent (0,5 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- 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 honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€

125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met 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 vijfnegentig 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 vijfveertig 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.

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

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van 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 en een half percent (12,50 %).

Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Zestien komma vijfenvierentig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijftwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijftwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), 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, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst 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 abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in hervering 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 verkoopsvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

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

genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

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

D. VOLMACHT

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

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

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

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op heden en wensen niettemin heden reeds de akte te laten verlijden..

WAARVAN PROCES-VERBAAL

opgesteld op mijn kantoor te 9120 Beveren (Melsele), Kalishoekstraat 29, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND, afgeleverd vóór registratie met het oog op e-registratie.

Notaris Bert HAECK