

| | | | | |
|-----------|------------|----------------------------|--------|----|
| 2026/0479 | 08/05/2026 | VERKOOPSVOORWAARDEN | 250631 | JV |
|-----------|------------|----------------------------|--------|----|

Op acht mei tweeduizend zesentwintig ga ik, Meester Henri Van den Bossche, notaris te Buggenhout, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, ten verzoeken van:

(...)

Hierna samen ook genoemd "de deelgeno(o)t(en)", zelfs indien er meer dan één is.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen; en

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Meester Henri Van den Bossche

notaris te Buggenhout

Affligem 28

9255 BUGGENHOUT

Telefoon: 052 33 44 65

E-mail: info@notarisvandenbossche.be

Contactpersoon: Joost Vynckier

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

(...)

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD DENDERMONDE (Derde afdeling - Sint Gillis).

Een gebouw, volgens titel "woon- en handelshuis", met alle aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen te Dendermonde, Botermelkstraat 21, gekend ten kadaster volgens titel sectie D, nummer 519/H, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D, nummer 519/H P0000 ("HANDELSHUIS"), met een oppervlakte volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger van drie aren (03a00ca). Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger van vijfhonderd zeventig Euro (570,00-EUR).

Hierna beschreven als "het (onroerend) goed" en/of "het 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, rekening houdend met hetgeen volgt met betrekking tot de aanwezige roerende goederen.

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt zeventig duizend Euro (70.000,00-EUR).

PUBLICITEITSMATREGELEN

- 1) door middel van twintig affiches formaat A3;
- 2) door middel van twintig affiches formaat A4;
- 3) door middel van vijf weken publiciteit in het "Notarisblad Oost-Vlaanderen";
- 4) door middel van vijf weken publiciteit op Zimmo / ImmoWeb;
- 5) door middel van vijf weken publiciteit op Notarisblad.be,
- 6) door middel van een gepersonaliseerd verkoopbord op het pand, en
- 7) door middel van vijf weken publiciteit op de website van biddit.be.

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt duizend Euro (1.000,00-EUR). Dit betekent dat er met minstens duizend Euro (1.000,00-EUR) 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 achtentwintig juli tweeduizend zesentwintig om vijftien uur. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag vijf augustus tweeduizend zesentwintig om vijftien 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 maandag tien augustus om elf uur.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **vanaf** de start van de publiciteit **tot en met** vrijdag éénendertig juli tweeduizend zesentwintig, **na voorafgaandelijke afspraak** met het kantoor van ondergetekende notaris, steeds op eigen risico rekening houdend met de feitelijk "bouwvallige" toestand van het gebouw en het feit dat er mogelijks geen verzekering is.

In geval van afwezigheid of niet-samenwerking van de deelgenoten of van de eventuele bewoner van het onroerend goed waarvan de verkoop wordt bevolen, mag de notaris-vereffenaar zich, op kosten van de boedel, toegang verschaffen tot dit onroerend goed, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, teneinde de verkoopvoorwaarden te doen naleven of de bezichtiging door de belangstellenden mogelijk te maken.

De eventuele bewoner wordt in kennis gesteld van het vonnis en van de bezichtigingsdagen en -uren bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Indien de niet-samenwerking te wijten is aan de eventuele bewoner van het onroerend goed waarvan de verkoop is bevolen, is de massa, in voorkomend geval vertegenwoordigd door de beheerder bedoeld in artikel 1212 Gerechtelijk Wetboek, gerechtigd de kosten en gebeurlijke schadevergoeding op hem te verhalen. Indien de bewoner een mede-eigenaar is en nog geen beheerder zoals bedoeld in artikel 1212 Gerechtelijk Wetboek werd aangewezen, wordt zo'n beheerder op verzoek van de meest gereede partijen aangesteld om aldus te handelen; in dat geval worden de kosten teruggevorderd voor rekening van de andere mede-eigenaars.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De kopers worden **eigenaar** van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

GENOT - GEBRUIK

De kopers zullen het **genot en vrij gebruik** van het verkochte goed verkrijgen nadat zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten hebben betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mogen de kopers het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch

veranderen of wijzigen. Zij mogen evenwel op hun kosten bewarende maatregelen nemen.

De kopers treden in alle rechten en verplichtingen van de deelgenoten wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die zij krachtens het contract of de wet kunnen doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Zo een deelgenoot het goed **niet verlaten heeft** op het ogenblik dat aan de kopers als voormeld het genot en vrij gebruik toekomt, worden de kopers gemachtigd **beroep te doen op een gerechtsdeurwaarder**, om het eigendom vrij te maken en het ter hunner beschikking te stellen. De gerechtsdeurwaarder zal de **deelgenoot**, diens familie en al degenen die er met hun toestemming verblijven **evenals al hun goederen** op verzoek van de kopers kunnen uitdrijven en op straat stellen, **desnoods met behulp van de openbare macht**, en zulks op basis van een grosse van deze akte. De kosten van deze uitdrijving zijn ten laste van de betreffende deelgenoot.

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 (i.c. "Vlaamse Waterweg").

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.

STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN

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

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

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de **vordering wegens verborgen gebreken** krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek **niet kan worden ingesteld evenmin als de**

vordering wegens **benadeling** voor meer dan zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

ROERENDE GOEDEREN.

De onroerende goederen worden verkocht, samen met de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting en mét alle overige roerende goederen, voorwerpen en toestellen (zelfs deze nagel- of aardvast) waarvan huurders, gebruikers, uitbatende maatschappijen of om het even wie niet zou kunnen bewijzen dat die hen wettelijk toebehoren.

Het onroerend goed wordt in voorkomend geval niet borstelschoon / vrij van inboedel verkocht, onverminderd hetgeen voormeld.

GRENZEN - OPPERVLAKTE

De precieze **grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de deelgenoten 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 kopers, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

GEMEENHEDEN

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

De deelgenoten zijn ertoe gehouden de hen bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De kopers hebben geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die zij zullen moeten dulden, zelfs als zij ze niet kenden.

De eigendomstitel van de deelgenoten vermeldt geen bijzondere voorwaarden/erfdienstbaarheden en de deelgenoten verklaren er geen te hebben gevestigd lastens het verkochte goed.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treden de kopers in de rechten die de deelgenoten 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 kopers afstand doen van die eventuele schadevergoeding of indien de deelgenoten voordien een vergoeding ontvangen hadden, moeten de kopers het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, **zonder verhaal** tegen de deelgenoten om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

VORDERINGEN TOT VRIJWARING

De kopers treden eveneens in alle rechten die de deelgenoten zouden kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de werken of constructies aangeworven zouden hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

URBANISTISCHE VOORSCHRIFTEN EN VERKLARINGEN.

1) De kopers **zullen zich moeten richten naar** alle thans van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften die de bestemming van voormeld goed bepalen en het met administratieve erfdiensbaarheden bezwaren. Indien het te koop gestelde eigendom mocht onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achteruitbouw, urbanisatie voorschriften of gelijk welke overheidsbesluiten of reglementen, **zullen de kopers zich moeten gedragen** naar alle voorschriften ervan voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, zonder enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen de deelgenoten of de instrumenterende notaris.

Het is de verantwoordelijkheid van de kopers om persoonlijk, voorafgaandelijk alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en in het bijzonder de bestemming die zij aan het goed wensen te geven.

2) Er kan **geen zekerheid** gegeven worden over de mogelijkheid om **op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.** Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige/omgevingsvergunning niet is verkregen.

3) Stedenbouwkundige inlichtingen - Stedenbouwkundig uittreksel
De stedenbouwkundige inlichtingen werden aangevraagd voor het voormeld onroerend goed. Een kopie van het antwoord van de Stad Dendermonde, de dato achtentwintig april tweeduizend zesentwintig, met referte "VIP-00920067", zal aan de kopers

overhandigd worden.

Het stedenbouwkundig uittreksel werd eveneens aangevraagd voor het voormeld onroerend goed. Een kopie van dit stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Stad Dendermonde, de dato achtentwintig april tweeduizend zesentwintig, met referentie "VIP-00920067", zal eveneens aan de kopers overhandigd worden.

4) De instrumenterende notaris verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat uit de voorgelegde documenten en volgens verklaring van de deelgenoten blijkt dat:

a. voor het hierbij verkochte goed volgende vergunning werd uitgereikt, meer bepaald een omgevingsvergunning voor het "verbouwen van een voorgevel", de dato zeventwintig maart tweeduizend drieëntwintig, met OMV-nummer "OMV_2023009870", en dat de kadastrale legger bovendien als jaar van beëindiging van de opbouw "van 1900 tot 1918" vermeldt.

Voor zoveel als nodig, wijst ondergetekende notaris de kopers erop dat:

- constructies enkel *onweerlegbaar* vermoed worden vergund te zijn, indien en in de mate deze zijn gebouwd vóór de wet van negentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw; en
- bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

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

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

b. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld

onroerend goed **woongebieden** is volgens het Gewestplan Dendermonde (Koninklijk Besluit de dato zeven november negentienhonderd achtenzeventig). Voormelde goed is ook gelegen binnen het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde", de dato zeven oktober tweeduizend vijftien, met bestemming "grenslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied", met referentie "RUP_40000_213_00106_00001";

c. zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de deelgenoten, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d. op voormeld onroerend geheel **geen** voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e. voor de eigendom **geen** verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

f. er op het onroerend goed **geen** voorkeursbesluit of projectbesluit van toepassing is zoals bedoeld in de artikelen 28 tot en met 36 van het decreet van vijftientwintig april tweeduizend veertien betreffende de complexe projecten;

g. het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" (WORG).

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. **De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan.** De deelgenoten bieden geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

5) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Ondergetekende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

6) De deelgenoten verklaren dat hen tot op heden geen stedenbouwkundige voorschriften betekend werden noch een onteigening (sontwerp), behoudens de stedenbouwkundige voorschriften uiteengezet in de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksel. Uit de inlichtingen van de Stad Dendermonde blijkt dat voormeld onroerend goed valt onder het toepassingsgebied van het rooilijnplan "Ontwerp van Algemeen Richtingsplan voor buurtweg nr. 11 (2^{de} deel)", met referentie "ROO_42006_243_01280_00001", de dato zes februari negentienhonderd achtentwintig, doch niet door de rooilijn getroffen is.

7) De deelgenoten geven geen garantie over de stedenbouwkundige conformiteit van het goed, de kopers dienen zich dienaangaande voorafgaandelijk zelf te informeren.

8) Verdeling

De deelgenoten verklaren géén eigenaar te zijn van aanpalende percelen, waardoor er zich geen verdeling opdringt.

RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED - AFGEBAKEND OVERSTROMINGSGEBIED - AFGEBAKENDE OEVERZONE.

Ondergetekende notaris verklaart, op basis van de informatie bekomen bij de raadpleging van www.waterinfo.be/informatieplicht en van www.geopunt.be, telkens de dato veertien april tweeduizend zesentwintig, evenals van de eigendomstitel, dat voormeld goed:

- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied noch in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied;
- **gelegen is in een risicozone voor overstromingen (volgens titel)**, doch dit volgens voormelde recente opzoekingen op heden **niet langer het geval is**; en
- **niet** gelegen is in een van nature overstroombaar gebied.

Bovendien blijkt uit voormelde opzoekingen eveneens, voor het goed voorwerp van onderhavige verkoop, volgende scores:

- P(erceel)-score: **C** ("kleine kans op overstromingen - fluviaal").
- G(ebouw)-score: **C** ("kleine kans op overstromingen - fluviaal").

VOORKOOPRECHTEN.

Na ondervraging van de deelgenoten en na alle mogelijke opzoekingen te hebben verricht bevestigt de instrumenterende notaris dat er naar aanleiding van onderhavige verkoping geen wederinkooprecht geldt, noch enig voorkooprecht diende te worden aangeboden, met uitzondering van het voorkooprecht van De Vlaamse Waterweg. De instrumenterende notaris verklaart aan de Vlaamse Waterweg, eerstdaags, met het oog op de eventuele uitoefening van het voorkooprecht, de begin- en einddatum van de biedingsperiode te zullen doorgeven.

De instrumenterende notaris bevestigt dat hij, na het afsluiten van de biedingen, het bedrag van het laatste bod zal bekendmaken aan de Vlaamse Waterweg, voor zover er geen uitzonderingsbepalingen gelden waarop de kopers zich kunnen beroepen.

BODEMTOESTAND.

1) De deelgenoten verklaren dat de grond van voormeld onroerend goed bij hun weten **geen risicoground** is. Dit wil zeggen dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

In voormelde stedenbouwkundige inlichtingen van de Stad Dendermonde, wordt bevestigd dat het eigendom niet valt onder de bepalingen van Vlarebo.

2) Iedereieder heeft de mogelijkheid om de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op veertien april tweeduizend zesentwintig in overeenstemming met het Bodemdecreet te raadplegen.

Dit bodemattest bepaalt onder meer het volgende:

"(...) *2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen 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) De deelgenoten verklaren, met betrekking tot het voormeld onroerend goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, onverminderd eventuele no regret-maatregelen.

4) Voor zover voorgaande verklaringen door de deelgenoten ter goeder trouw afgelegd werden, nemen de kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien, op zich en verklaren zij dat de deelgenoten hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zullen zijn.

De kopers behouden zich daarentegen wel tegenover de betrokken vervuiler alle rechten voor betreffende eventuele historische bodemverontreiniging, die afkomstig is van één van de rechtsvoorgangers van de deelgenoten.

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

PARTICULIERE STOOKOLIETANK.

De deelgenoten verklaren dat er in het verkochte goed geen ondergrondse noch bovengrondse stookolietank aanwezig is.

POSTINTERVENTIEDOSSIER.

De deelgenoten verklaren geen kennis te hebben van de aanwezigheid van een postinterventiedossier.

In voorkomend geval, **dienen de kopers daarvan hun eigen zaak te maken**, zonder enige waarborg of tussenkomst dienaangaande van de deelgenoten.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

De deelgenoten verklaren dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement

voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van zeven april tweeduizend éérentwintig, met nummer "520139" werd door de Heer Wout Schockaert (ACEG vzw), vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Iedereieder kan de inhoud van keuringsattest raadplegen. Een kopie van dit proces-verbaal zal aan de uiteindelijke kopers overhandigd worden.

De uiteindelijke kopers dienen hun eigen zaak te maken van de regularisatie/vernieuwing van de elektrische installatie, zonder enige waarborg of tussenkomst dienaangaande van de deelgenoten.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoping, door energiedeskundige David Vincent Lagae (EP13944), gedateerd op dertig maart tweeduizend éérentwintig, met vermelding van unieke code "20210330-0002393395-RES-1", met een berekend energieverbruik van 499 kWh/(m² jaar) (**Energielabel E**).

Iedereieder heeft de mogelijkheid om de inhoud van voormeld energieprestatiecertificaat te raadplegen.

Een kopie van dit energieprestatiecertificaat zal aan de uiteindelijke kopers overhandigd worden.

De uiteindelijke kopers worden door ondergetekende notaris gewezen op de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen, waarbij voor de overdrachten vanaf één januari tweeduizend drieëntwintig, de nieuwe eigenaars van energieverblindende woningen zullen verplicht worden om, binnen de zes (6) jaar na deze overdracht, deze woning grondig energetisch te renoveren tot het door de vigerende regelgeving opgelegde minimaal te behalen energielabel (zie: <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatie-verplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>).

Gezien het goed thans een energielabel E haalt, is de **renovatieverplichting van toepassing**.

De kopers worden er - in het algemeen- nog op gewezen dat:

- een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij de bestemming van het goed wijzigen;
- de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

ASBEST.

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór tweeduizend en één zoals gedefinieerd in

het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De deelgenoten beschikken hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: "20221223-000189.000", opgemaakt op drieëntwintig december tweeduizend tweeëntwintig.

De deelgenoten verklaren dat iedereieder de mogelijkheid zal krijgen om de inhoud van voormeld asbestinventarisatetest te raadplegen. Een kopie van dit asbestinventarisatetest zal aan de uiteindelijke kopers overhandigd worden.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

| Niet-asbestveilig | | |
|-----------------------------------|-------------|---------------|
| Tijdens de inspectie vastgesteld: | | |
| 2 | 3 | 0 |
| Asbestmaterialen | Beperkingen | Uitsluitingen |

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

2 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren

De uiteindelijke kopers zullen daarvan hun eigen zaak dienen te maken.

De deelgenoten 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.

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

ONROEREND ERFGOED - BOS.

1) De deelgenoten verklaren dat voormeld onroerend goed **niet is opgenomen** in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris landschappelijk erfgoed. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend

Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

2) De deelgenoten verklaren dat voormeld onroerend goed **geen bos** is als bedoeld in het Bosdecreet.

NATUURBEHOUD.

Het voormelde onroerend goed is **niet** gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

LEEGSTAND EN VERKROTING.

De deelgenoten verklaren dat het verkochte goed bij hun weten **niet is opgenomen** in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, noch in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. De deelgenoten werden er evenmin van in kennis gesteld dat het verkochte goed, behoudens gegronde betwisting, op één der gemelde inventarissen zal worden gezet, met uitzondering van hetgeen volgt.

De deelgenoten verklaren dat het verkochte goed werd opgenomen in de **inventaris van de leegstaande woningen**, sedert veertien mei tweeduizend vierentwintig.

Ondergetekende notaris wijst de kopers op de mogelijkheid tot schrapping van de woning uit het leegstandregister, mits het vervullen door de kopers van de nodige voorwaarden (verplichting tot domiciliëring). Iedereieder wordt verwezen naar het betreffende belastingsreglement

(<https://lblod.dendermonde.be/LBLODWeb/Home/Overzicht/1f5cdb5ef5dfe49177becb6fadad7fda5f6891a1d79c71c44de93792c7905961/GetPublication/?filename=Registratie-Belastingsreglement%20leegstand 09-12-2025 102623.pdf>).

De kopers verklaren op hun kosten het nodige te zullen laten uitvoeren teneinde voormeld goed van voormelde inventaris te kunnen laten schrappen. De kopers verklaren hiervan hun eigen zaak te maken en geen nadere toelichting dienaangaande te

verlangen.

De instrumenterende notaris zal de registerbeheerder **tijdig na de toewijs in kennis stellen van de overdracht**, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT (KLIM) .

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be de dato veertien april tweeduizend zesentwintig blijkt dat voormeld onroerend goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

VERPLICHTE VERZEKERING VAN DE TIEN-JARIGE BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID

AANNEMER/ARCHITECT .

De wet van éénendertig mei tweeduizend zeventien betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van twintig februari negentienhonderd negenendertig op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij één juli tweeduizend achttien. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvatten, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect. In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de notaris zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de verkrijger overhandigt.

De deelgenoten verklaren dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven **niet** van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd. De deelgenoten erkennen te zijn ingelicht door de notaris, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van

éénendertig mei tweeduizend zeventien betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van twintig februari negentienhonderd negenendertig op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

ROOKMELDERS .

1) De deelgenoten en de kopers worden door ondergetekende notaris gewezen op de verplichting dat, vanaf één januari tweeduizend twintig, elke woning in Vlaanderen voldoende rookmelders moet hebben. "*Voldoende rookmelders*" betekent dat een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) op elke verdieping minstens één rookmelder moet hebben. Bij kamers moet er in de kamer zelf ook een rookmelder zijn. De uiteindelijk kopers worden door ondergetekende notaris gewezen op de betreffende regelgeving evenals op de gevolgen verbonden aan het niet nakomen van voormelde verplichting, zoals dit alles nader is uiteengezet op <https://www.wonenvlaanderen.be>, daarvan kennis te hebben genomen en dienaangaande geen nadere toelichting te verlangen.

2) De deelgenoten verklaren dat voormeld onroerend goed, **niet** uitgerust werd met voldoende rookmelders. De uiteindelijke kopers zijn daarvan op hoogte en zullen op eigen kosten en verantwoordelijkheid dienen te zorgen voor voldoende rookmelders, ter volledige vrijwaring van de deelgenoten.

ISOLATIE .

1) De deelgenoten en de kopers worden door ondergetekende notaris erop gewezen dat:

- op één januari tweeduizend vijftien de Vlaamse dakisolatienorm in werking is getreden en deze norm bepaalt dat alle zelfstandige woningen (eengezinswoning, appartement of studio) in Vlaanderen over dakisolatie moeten beschikken. Voor kamers en daken kleiner dan twee vierkante meter (2m²) geldt deze dakisolatieverplichting niet;
- *bovendien* vanaf één januari tweeduizend twintig -bij verhuring- van zelfstandige woningen die niet voldoen aan de

dakisolatienorm, dit aanleiding kan geven tot een ongeschiktverklaring ervan.

De deelgenoten en de kopers worden door ondergetekende notaris verwezen naar de betreffende regelgeving en wordt eveneens gewezen op de gevolgen verbonden -bij verhuur- aan het niet nakomen van voormelde verplichting, zoals dit alles nader is uiteengezet op <https://www.wonenvlaanderen.be>.

De deelgenoten en de kopers zullen hiervan kennis dienen te nemen.

2) De kopers zullen voormeld onroerend goed dienen te kopen, inbegrepen voor wat betreft diens isolatie, in de staat waarin die zich thans bevindt en zullen daarvan hun eigen zaak dienen te maken, zonder tussenkomst van de deelgenoten.

DUBBELE BEGLAZING.

1) De deelgenoten en de kopers worden door ondergetekende notaris erop gewezen dat:

- op één januari tweeduizend twintig de dubbelglasnorm in werking is getreden en deze norm bepaalt dat alle zelfstandige woningen in Vlaanderen over dubbele beglazing moeten beschikken. Er worden geen uitzonderingen op de norm voorzien;
- *bovendien* het ontbreken van dubbele beglazing -bij verhuring- geleidelijk aan zwaarder zal doorwegen in de beoordeling van de woningkwaliteit en vanaf tweeduizend drieëntwintig kan leiden tot de ongeschiktverklaring van de woning.

De deelgenoten en de kopers worden door ondergetekende notaris verwezen naar de betreffende regelgeving en worden eveneens gewezen op de gevolgen verbonden -bij verhuur- aan het niet nakomen van voormelde verplichting, zoals dit alles nader is uiteengezet op <https://www.wonenvlaanderen.be>.

De deelgenoten en de kopers zullen hiervan kennis dienen te nemen.

2) De kopers zullen voormeld onroerend goed dienen te kopen, inbegrepen voor wat betreft diens beglazing, in de staat waarin dit zich thans bevindt en zullen daarvan hun eigen zaak dienen te maken, zonder tussenkomst van de deelgenoten.

WONINGKWALITEIT.

De instrumenterende notaris wijst de kopers op de wetgeving inzake woningkwaliteit zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder met betrekking tot de herstellvorderingen op vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit.

Bij nazicht van het register van herstellvorderingen op zes mei tweeduizend zesentwintig is gebleken dat het register geen

informatie bevat over het verkochte goed.

KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING - RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER.

Ondergetekende notaris consulteerde op vijf mei tweeduizend zesentwintig het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Geen informatie bekend

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister **geen** informatie over het goed.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

(...)

Voormelde onroerend goed wordt 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 zoals uiteengezet in artikel 1326 Gerechtelijk Wetboek.

OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN

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

Vanaf dat ogenblik moeten de kopers zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

Er wordt geen garantie geboden dat het onroerend goed afdoende verzekerd is.

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

De kopers zullen, vanaf hun ingenottreding (tenzij de wet hen er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op hun naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Zij moeten vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de deelgenoten hiervoor niet meer kunnen aangesproken worden.

Dienaangaande worden de kopers erop gewezen dat geen zekerheid geboden dat het goed momenteel is aangesloten op de nutsvoorzieningen, waarvan de kopers hun eigen zaak zal moeten maken.

BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden

door de kopers berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf hun 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 deelgenoten voor het lopende jaar en de voorgaande jaren.

OVERWIJZING VAN DE PRIJS

Na de verkoop van voormeld onroerend goed is er overwijzing van de prijs, zoals uiteengezet in artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

TOEPASSINGSGEBIED

Artikel 1.

Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden.

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, enzovoort); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders 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 bieders, 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 bieders 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 BIDBIT.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 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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

GEVOLGEN VAN EEN BOD

Artikel 11.

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen

ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de 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, enzovoort) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend Euro (5.000,00-EUR)** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien procent (10%)** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend Euro (5.000,00-EUR)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf (5) hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend Euro (5.000,00-EUR)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire schadevergoeding betalen van **vijfduizend Euro (5.000,00-EUR)**.

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 bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien procent (10%)** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend Euro (5.000,00-EUR)**.

INSTELPRIJS EN PREMIE

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

Artikel 16.

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

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

Artikel 17.

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

UITDRIJVING**Artikel 18.**

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

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER**Artikel 19.**

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

STERKMAKING**Artikel 20.**

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

wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

AANWIJZING VAN LASTGEVER

Artikel 21.

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

BORG

Artikel 22.

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

HOOFDELIJKHEID - ONDEELBAARHEID

Artikel 23.

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

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

PRIJS

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs 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 van de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. 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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5% van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12%). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend Euro (30.000,00-EUR);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend Euro (30.000,00-EUR) tot en met veertigduizend Euro (40.000,00-EUR);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend Euro (40.000,00-EUR) tot en met vijftigduizend Euro (50.000,00-EUR);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend Euro (50.000,00-EUR) tot en met zestigduizend Euro (60.000,00-EUR);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend Euro (60.000,00-EUR) tot en met zeventigduizend Euro (70.000,00-EUR);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend Euro (70.000,00-EUR) tot en met tachtigduizend Euro (80.000,00-EUR);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend Euro (80.000,00-EUR) tot en met negentigduizend Euro (90.000,00-EUR);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend Euro (90.000,00-EUR) tot en met honderdduizend Euro (100.000,00-EUR);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend Euro (100.000,00-EUR) tot en met honderd en tienduizend Euro (110.000,00-EUR);

- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend Euro (110.000,00-EUR) tot en met honderdvijfentwintigduizend Euro (125.000,00-EUR);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend Euro (125.000,00-EUR) tot en met honderdvijftigduizend Euro (150.000,00-EUR);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend Euro (150.000,00-EUR) tot en met honderdvijfenzeventigduizend Euro (175.000,00-EUR);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend Euro (175.000,00-EUR) tot en met tweehonderdduizend Euro (200.000,00-EUR);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend Euro (200.000,00-EUR) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend Euro (225.000,00-EUR);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend Euro (225.000,00-EUR) tot en met tweehonderdvijftigduizend Euro (250.000,00-EUR);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend Euro (250.000,00-EUR) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend Euro (275.000,00-EUR);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend Euro (275.000,00-EUR) tot en met driehonderdduizend Euro (300.000,00-EUR);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend Euro (300.000,00-EUR) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend Euro (325.000,00-EUR);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend Euro (325.000,00-EUR) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend Euro (375.000,00-EUR);
- Dertien komma vijftendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend Euro (375.000,00-EUR) tot en met vierhonderdduizend Euro (400.000,00-EUR);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend Euro (400.000,00-EUR) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend Euro (425.000,00-EUR);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend Euro (425.000,00-EUR) tot en met vijfhonderdduizend Euro (500.000,00-EUR);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend Euro (500.000,00-EUR) tot en met vijfhonderdvijftigduizend Euro (550.000,00-EUR);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend Euro (550.000,00-EUR) tot en met zeshonderdduizend Euro (600.000,00-EUR);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend Euro (600.000,00-EUR) tot en met zevenhonderdvijftigduizend Euro (750.000,00-EUR);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend Euro (750.000,00-EUR) tot en met één miljoen Euro (1.000.000,00-EUR);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen Euro (1.000.000,00-EUR) tot en met twee miljoen Euro (2.000.000,00-EUR);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen Euro (2.000.000,00-EUR) tot en met drie miljoen Euro (3.000.000,00-EUR);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen Euro (3.000.000,00-EUR) tot en met vier miljoen Euro (4.000.000,00-EUR);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen Euro (4.000.000,00-EUR).

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 lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (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, alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

Artikel 25ter.

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

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

SCHULDVERGELIJKING

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn 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.

NALATIGHEIDSINTERESTEN

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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2° Wetboek van Registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 2° Vlaamse Codex Fiscaliteit, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag:

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

Artikel 29.

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden

- ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
 - afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
 - alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
 - alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

WAARSCHUWING

Artikel 30.

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt 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.

OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN DOOR DEELGENOTEN.

Alle verklaringen afgelegd vanwege de deelgenoten worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de deelgenoten op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de deelgenoten gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de deelgenoten niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de deelgenoten zelf te zijn afgelegd. Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en énkél op basis van stukken.

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-EUR).

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te 9255 Buggenhout, Affligem 28, op hogervermelde datum, en wij notaris hebben tegenwoordig lastenkohier op heden ondertekend.