

Betreft: 9120 Beveren, Van Craenenbroeckstraat 56



AKTE

**VERKOOP BIDDIT
VERKOOPVOORWAARDEN**

Contactgegevens

Notariskantoor Michel Van der Auwermeulen
9120 Beveren, Kasteeldreef 140
tel. 03 773 47 12
notaris@notaris-beveren.be

Recht op geschriften: 50 EUR

Rep. 2025/009
13/1/25
ROG: 50
RR bijlage: /

Ext. Volm: 2

EENVORMIGE VERKOOPVOORWAARDEN voor online verkoop op biddit.be //
Instelprijs + instelpremie // Recht van hoger bod (uitgesloten) // voorwaarde toekenning
lening (uitgesloten)

Het jaar tweeduizend vijftientig,
op dertien januari,
ben ik, Michel VAN DER AUWERMEULEN, notaris met standplaats te 9120 Beveren,
Kasteeldreef 140, overgegaan tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de
online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

...

PARTIJEN (in het dossier)

...

Die mij, notaris, hebben verzocht om het goed te koop te stellen volgens de procedure
van online verkoop op biddit.be.

...

VERKOOPVOORWAARDEN

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

TE VERKOPEN GOED

Beschrijving

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, te **9120 Beveren, Van
Craenenbroeckstraat 56**

Kadastrale aanduiding

Toestand op	27/06/2024
Aard	Huis
Afdeling	46003 BEVEREN 1 afd. /BEVEREN-WAAS 1/
Ligging (woning)	Van Craenenbroeckstraat 56
Sectie	B
Perceelnummer (volledig perceel)	0396D4 P0000
Oppervlakte (cf. kadaster)	140 m2
Laatste akte: 396/D/4 / 140m ²	

Hierna genoemd 'het goed'.

Kadastraal inkomen

Kadastraal inkomen, niet-geïndexeerd: € 575 (woning)

De verkoper verklaart dat hij geen werken heeft uitgevoerd welke aanleiding kunnen geven tot herschatting van het kadastraal inkomen.

Toelichting

- 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.
- In de verkoop van het onroerend goed zijn inbegrepen de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.
- De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Eigendomsbewijs

...

Hypothecaire toestand

...

■ Overschrijvingen

...

VERKOOPVERRICHTINGEN

Publiciteit

Publiciteit en foto's zijn beschikbaar op volgende websites:

www.notaris.be

www.immoweb.be

www.notaris-beveren.be

- Op het te koop gestelde goed wordt een **Biddit-verkoopbord** aangebracht, ten laatste op **06/01/2025**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonisch contact met het notariskantoor en **laatst op 24/02/2025** (daags voor het sluiten van de biedingen). De kandidaat-kopers bezoeken het eigendom op eigen risico, zonder verhaal tegen de verkoper en/of notaris.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tachtigduizend euro (€ 80.000,00)**. Instelpremie onder voorwaarden (zie verder).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt **1.000 EUR (1.000 euro)**. Dit betekent dat er met minstens 1.000 euro 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 maandag 17/02/2025 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is dinsdag 25/02/2025 om 13.00 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, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 28/02/2025 om 15.00 uur**.

Extra kosten

Bovenop het kostenforfait (percentage) te berekenen op koopprijs + lasten, zijn eveneens **ten laste van de koper**: geen.

Toewijzing onder opschortende voorwaarde

Artikel 16 van de algemene voorwaarden om toe te wijzen onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper wordt uitdrukkelijk **uitgesloten**.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

Wettelijke en decretale voorkooprechten

1. Wettelijke voorkooprechten:

- het voorkooprecht van de **landpacht**: niet van toepassing

2. Decretale voorkeurechten (krachtens de Stedenbouwwet): **niet van toepassing**

Contractuele voorkeurechten

Niet van toepassing

Eigendomsoverdracht

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

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.

RECHTEN, PLICHTEN en LASTEN / EXONERATIE

Genot - Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

De verkoper verklaart dat het goed niet verhuurd/verpacht is en dat de koper bijgevolg het vrij gebruik van het goed zal verkrijgen (na betaling van koop prijs, kosten en lasten).

Staat van het goed - Gebreken - Uitsluiting van vrijwaring

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 rechtsvordering op grond van koopvernietigende gebreken kan niet worden ingesteld wat betreft verkopen die op gerechtelijk gezag geschieden (art 1649 BW).

Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

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

MEDE-EIGENDOM

Niet van toepassing

VASTGOEDINLICHTINGEN

1. INFORMATIE

▪ Wettelijke stukken

Onderstaande stukken zijn aanwezig in het dossier van de notaris

- bodemattesten
- uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister
- aanvullende vastgoedinformatie
- EPC-attest
- KEI-attest
- asbestattest

▪ Opzoeken en verklaringen (onder voorbehoud)

▪ Het lastenkohier werd door de notaris opgesteld aan de hand van door hem gedane opzoeken en verklaringen van de verkoper.

Na toelichting van de akte, bevestigt de verkoper uitdrukkelijk alle van hem uitgaande verklaringen (voor zover hem bekend) en bevestigt hij bovendien dat alle in de akte vervatte informatie uit opzoeken tot op vandaag correct is (voor zover hij daarvan op de hoogte is).

▪ De koper wordt geacht vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn van de inhoud van de wettelijke stukken, gezien deze ter inzage liggen op het notariskantoor en de notaris een kopie van deze stukken zal overhandigen aan de koper (vóór het sluiten van de koop die tot stand komt door het tekenen van de akte van toewijzing). Alle inlichtingen uitgaande van derden en overheidsdiensten worden enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt; de notaris deelt de inlichtingen mee, zonder enige garantie betreft de juistheid of volledigheid ervan. Het goed wordt verkocht in zijn feitelijke, stedenbouwkundige en juridische toestand op de dag van de toewijzing, zonder enige waarborg. De koper wordt geplaatst in de rechten en verplichtingen van de verkoper; hij zal het goed aanvaarden in zijn toestand bij de toewijzing, zonder enige waarborg van **de verkoper en/of de notaris**.

2. OMGEVINGSRECHT, RUIMTELIJKE ORDENING & STEDENBOUW

ADMINISTRATIEVE TOESTAND

1. ALGEMENE INFORMATIEPLICHT

De notaris heeft onderstaande vastgoedinlichtingen in de akte opgenomen op basis van administratieve stukken en/of ingewonnen inlichtingen.

2. BODEMTOESTAND

2.1. Begrip risicoground

Volgens het Bodemdecreet worden aanzien als risicoground en dus onderzoeksplichtig: een perceel waarop een risico-inrichting aanwezig is of was. Risico-inrichtingen zijn fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden (bv. stookolietank van 20.000 liter, benzinetank van 500 liter, opslag of productie van gevaarlijke stoffen, een spuitcabine, een garagewerkplaats, een tankstation, een droogkuis).

2.2. Verklaring (niet-risicoground)

Volgens de ingewonnen inlichtingen is er geen weet dat het perceel een risicoground is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2.3. Dienst Milieu leverde navermelde inlichtingen (voor zover bekend):

Inlichtingen (milieu) dd. 02/10/2024
Perceelnummer: 0396D4 P0000
1. Inrichting met een risico voor bodemverontreiniging (opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO) tot 31/5/2015: geen
2. Inrichting met een risico voor bodemverontreiniging (opgenomen in bijlage 1 van VLAREM I) sedert 1/6/2015: geen

2.4. OVAM leverde navermeld bodemattest (*):

Bodemattest dd. 03/09/2024		
Perceelnummer	Kenmerk	Aanvraagnummer
0396/00D004	20240717981	20240716779
Inhoud van het bodemattest:		

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 in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris (**)

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>

3. Maatregelen opgelegd 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.

(*) Een blanco bodemattest geeft geen uitsluitel dat de bodemkwaliteit van het kadasterperceel in orde is; het geeft enkel aan dat OVAM voor het perceel geen informatie over de bodemkwaliteit heeft.

(**) De gemeentelijke inventaris is een lijst van gronden waarvoor ooit vergunningen werden afgeleverd voor activiteiten die als potentieel bodembedreigend worden beschouwd. De lijsten worden door de gemeente doorgegeven aan de OVAM die de gronden opneemt in haar databank.

2.5. Exoneratiebeding - Verzaking nietigheid - Draagwijdte

▪ Uit de ingewonnen inlichtingen is gebleken dat in het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikels 2 en 6 van het Bodemdecreet.

▪ Uit de ingewonnen inlichtingen blijkt niet dat de eigenaars vanwege de OVAM, een registratie-attest zouden hebben ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

De kopende partij zal de risico's van eventuele bodemverontreiniging, eventuele gebruiks- of bestemmingsbepalingen en/of voorzorgsmaatregelen op zich nemen, alsmede de eventuele schade, zowel als de kosten van bodemsaneringswerken, die daaruit zouden kunnen voortvloeien, en de eigenaar zal hiervoor tegenover de koper tot geen vrijwaring gehouden zijn.

3. OMGEVINGSRECHT

3.1. Overheidsvoorschriften

Indien het goed zou getroffen zijn of worden door een overheidsbesluit inzake ruimtelijke ordening/stedenbouw, onteigening en rooilijn, of door enig ander

overheidsbesluit of reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zelfs bij verlies of onbruikbaarheid van grond, weigering van omgevingsvergunning of om welke andere reden ook. Dit alles zonder waarborg, verhaal of tussenkomst van de verkoper.

3.2. Stedenbouwkundige toestand

Verklaring (verkoper)

a. De verkoper (...) verklaart dat hij geen bouwovertradingen heeft begaan of heeft in stand gehouden; hij verklaart voor alle **eigen werken en handelingen** de reglementering op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw te hebben nageleefd.

De verkoper (...) staat niet in voor de stedenbouwkundige verklaringen van de, gezien hijzelf hiervan geen enkele kennis heeft. De verkoper/... wijst hierover elke verantwoordelijkheid af.

b. De verkoper verklaart ook geen weet te hebben van:

- **bouwovertradingen** die zijn begaan door een vorige eigenaar
- **stedenbouwkundige inbreuken** die werden vastgesteld door een overheid
- **herstelmaatregelen en sancties** die werden bevolen door een definitieve rechterlijke of administratieve beslissing, noch van een **hangende procedure** bij de rechtbank of administratie

uitgezonderd:

- **bouwovertrading vastgesteld bij proces verbaal dd. 28/01/2004 met gemeentelijk dossiernummer 46003/20249/M/2005/33** (verbouwen en uitbreiden van de woning), geregulariseerd bij beslissing dd. 05/04/2004 met gemeentelijk dossiernummer 46003/20249/B/2004/192. Regularisatie verbouwingwerken aan de achtergevel op verdieping.

De koper verklaart door de verkoper voldoende te zijn ingelicht over deze bouwovertradingen én bovendien volledig op de hoogte te zijn van de stedenbouwkundige toestand en het risico van wederrechtelijke constructies. De koper aanvaardt het goed met kennis van zaken; hij verklaart de verkoper hierover niet meer te zullen aanspreken en hiervan zijn eigen zaak te maken, zonder vrijwaring van of verhaal tegen de verkoper.

De koper erkent te weten dat het instandhouden van vergunningsplichtige gebouwen of werken die werden opgericht of uitgevoerd zonder omgevingsvergunning, mogelijks een overtrading zijn van de wetgeving op de ruimtelijke ordening en dat de afbraak van de wederrechtelijk opgerichte gebouwen en het herstel van het onroerend goed in de oorspronkelijke toestand alsnog kan bevolen worden, al dan niet met een boete. Dienaangaande verklaart de koper te verzaken aan enige eis tot vergoeding of verbreking van deze overeenkomst, indien alsnog maatregelen zouden bevolen worden.

c. De verkoper verklaart (bij zijn weten):

- het huidig gebruik van het goed is conform met de bestemming volgens stedenbouw;
- de bestaande constructies en handelingen zijn vergund, in voorkomend geval uitgevoerd volgens de vergunning en alle voorwaarden van de vergunning werden uitgevoerd.

- de niet-vergunningsplichtige werken en handelingen werden uitgevoerd met naleving van de overheidsvoorschriften en plannen;

d. De verkoper verklaart geen weet te hebben van:

- een besluit tot **onteigening** en/of rooilijnplan (eventueel een voornemen om dergelijk plan op te leggen);
- een **planbatenheffing** dat verschuldigd is (bv. na bestemmingswijziging);
- een bestaande milieuvergunning of meldingsplicht

3.3. Bebouwbaarheid

a. De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van de mogelijkheid om:

- te bouwen, te herbouwen, te verbouwen en/of de functie/bestemming van het goed te wijzigen.
- te bouwen of enige vaste of verplaatsbare inrichting te plaatsen op het onbebouwde gedeelte van het goed.

Hij kan hierover geen enkele inlichting geven.

b. De koper zal zich rechtstreeks moeten bevragen bij de bevoegde diensten voor alle door hem voorgenomen werken, handelingen (functiewijziging) en andere aangelegenheden (bv. rooilijnen, afstand van grond, bouwbelastingen). De koper zal hiervan zelf zijn zaak maken en onderzoeken of het goed de bestemming kan krijgen die hij eraan wenst te geven, zonder verhaal tegen de verkoper.

c. De notaris vestigt de aandacht van de koper dat hij alle reglementen van stedenbouw en milieu steeds moet naleven, zoals:

- een voorafgaande vergunningsplicht voor alle werken en stedenbouwkundige handelingen vermeld in artikel 4.2.1 VCRO, uitgezonderd onderhouds-, herstellings- of instandhoudingswerken. De koper verklaart kennis te hebben van art. 4.2.1 VCRO.
- een voorafgaande meldingsplicht voor kleine bouwwerken
- bijzondere regelgeving voor zonevreemde gebouwen en erfgoederen.
- eventuele reglementering op lokaal niveau; het is aangeraden dat de koper zich altijd vooraf informeert bij de gemeente.

3.4. Stedenbouwkundig uittreksel

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO art. 5.2.1.) heeft de gemeente de vastgoed informatie, inhoudende **het stedenbouwkundig uittreksel en de aanvullende vastgoedinlichtingen, afgeleverd dd. 02/10/2024.**

1/ Vergunningen

<p>➡ Onderstaande bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vergunning dd. 05/04/2004: regularisatie verbouwingswerken aan achtergevel op verdieping- Omgevingsvergunning: nihil- Omgevingsvergunning (voor verkavelen): nihil- Bebouwing: actuele bebouwde toestand werd niet gecontroleerd
--

(*) constructies opgericht vóór 29/3/1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan worden vermoed vergund te zijn

2/ Plannen & bestemming

<ul style="list-style-type: none">- GWP Sint-Niklaas/Lokeren, dd. 7/11/1978

met bestemming: **woongebieden**

- Rooilijnplan dd. 26/04/2005: Van Craenenbroeckstraat
- andere: stedenbouwkundige verordeningen en algemene bouwverordeningen

3/ Het goed is niet het voorwerp van een **rechterlijke of bestuurlijke maatregel** over stedenbouwkundige overtredingen, sancties en/of herstelmaatregelen op basis van de hypotheekstaat; de verkoper verklaart bovendien dat er geen procedure voor de Rechtbank of Administratie hangende is (zoals bedoeld VCRO titel VI, hfdst. III en IV).

4/ Het goed is niet belast met een **voorkooprecht** voor de realisatie van een **ruimtelijk uitvoeringsplan of complex project**.

5/ Het goed is niet het voorwerp van een **voorkeursbesluit** of **projectbesluit** betreffende complexe projecten.

6/ Het goed is niet gelegen in **watergevoelig openruimtegebied**.

7/ Voor het goed is geen **verkavelingsvergunning** of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing.

3.5. Aanvullende vastgoedinlichtingen

1/ **Gemeentelijke inventaris (*)**

1.1. opname in gemeentelijk **leegstandsregister**: NEE

1.2. opname in gemeentelijke inventaris van **verwaarloosde** woningen/gebouwen: NEE

1.3. opeising als **verlaten gebouw**: NEE

2/ **Onroerend erfgoed en/of bescherming**

inventarisatie, vaststelling of bescherming in het kader van het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit waaraan rechtsgevolgen verbonden zijn en/of waarvoor beschermingsmaatregelen gelden: NEE

3/ **Milieu**: het onroerend goed bevindt zich in een zuiveringszone van het type: Centraal gebied

4/ **Huisvesting**:

4.1. Het onroerend goed is gelegen in een erkend woonvernieuwingsgebied dat voor woningbouw is bestemd: NEE

4.2. Het onroerend goed is gelegen in een erkend woningbouwgebied dat voor woningbouw is bestemd: NEE

5/ **Rooilijn**: deze eigendom is niet getroffen door de rooilijn (mailbericht dd. 10/10/2024)

(*) voor de eventuele opname van het goed op de **gewestelijke inventaris** van **ongeschikte en onbewoonbare woningen** én de gewestelijke inventaris van **leegstaande bedrijfsruimten** wordt verwezen naar de verklaring van de verkoper

3.6. Ontvangstbevestiging

▪ De koper bevestigt te hebben ontvangen:

- het **stedenbouwkundig uittreksel** uit het plannen- en/of vergunningenregister dd. **02/10/2024** (datum uittreksel);

- de (aanvullende) **vastgoedinformatie** door de gemeente dd. **02/10/2024** (datum inlichtingenformulier).

De koper ontslaat de notaris de inhoud van het schrijven van de gemeente over te nemen in de akte.

▪ De koper erkent dat de notaris hem gewezen heeft op onderstaande bepalingen van de VCRO (die mogelijks niet werden nageleefd).

De notaris wijst partijen op artikel 5.2.5 (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte), artikel 6.2.2, lid 1, 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht) en artikel 6.6.2 (de gevallen waarin de koper de vernietiging van de overeenkomst kan vragen via de rechtbank).

De notaris vermeldt dat elke mogelijke inbreuk met betrekking tot de (vastgoed)publiciteit en/of (onderhandse) overeenkomst bij deze akte is rechtgezet; de koper bevestigt dit en verklaart bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een (eventuele) inbreuk op de informatieverplichting.

3.7. Informatieplicht - Draagwijdte

1. Wettelijke vastgoedinlichtingen

a. De notaris informeert de koper op basis van de vastgoedinlichtingen van de bevoegde diensten bij de gemeente, verklaringen van de verkoper en de hypotheekstaat.

b. De vastgoedinlichtingen van de gemeente zijn louter informatief; de gemeente geeft geen garantie dat de informatie juist en volledig is.

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

- dat deze vergunningen betrekking hebben op het verkochte goed
- dat de gebouwen volledig in overeenstemming met deze vergunningen zijn opgericht
- dat de afgeleverde vergunningen rechtsgeldig en/of niet vervallen zijn
- dat het verkochte goed integraal vergund is
- dat het verkocht goed conform de vereiste vergunningen werd gebouwd.

2. Zelfinformatieplicht (koper)

a. Niettegenstaande de bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen en de informatieplicht van de verkoper, erkent de koper dat zijn aandacht werd gevestigd op het belang en de noodzaak om bij de bevoegde diensten alle mogelijke inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed (zoals voorschriften, vergunningen en dergelijke) en persoonlijk na te gaan of de werkelijke toestand van het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen.

Het behoort niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieplicht van de koper. De koper kan de dossiers bij de diensten van de gemeente gaan inkijken en de beschikbare informatie toetsen met de feitelijke toestand van het goed.

b. De koper verklaart volledig kennis te hebben genomen van de wettelijke vastgoedinformatie en stedenbouwkundige verklaringen; hij verklaart voldoende te zijn ingelicht over de inhoud en de draagwijdte ervan en deze te aanvaarden.

4. WONINGKWALITEIT

<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/register-van-herstelvorderingen>

4.1. Register van herstellvorderingen

- Indien voor een pand een herstellvordering werd opgesteld in het kader van een **strafrechtelijke procedure** (na vaststelling van een stedenbouwkundig misdrijf dat werd overgemaakt aan het parket), wordt het pand opgelijst in het register met vermelding welk herstel (sloop, herstel van gebreken of herbestemming) wordt gevorderd door de wooninspecteur of opgelegd door de rechter.
- De verkoper verklaart dat hij geen weet heeft van een proces-verbaal van herstellvordering, een dagvaarding tot herstel of een definitieve veroordeling tot herstel.
- De notaris heeft het Register van Herstellvorderingen (RvH) geraadpleegd op **07/10/2024**.

4.2. Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

- De verkoper verklaart dat hij geen weet heeft dat het pand **ongeschikt of onbewoonbaar** verklaard werd (via besluit).
- In voorkomend geval zal de notaris het voorziene formulier tijdig verzenden aan de Vlaamse belastingdienst én de gewestelijke inventarisbeheerder (wonen vlaanderen volgens het registratieattest).

5. ONROEREND ERFGOED

5.1. Erfgoedstatuut

- Elk erfgoedrelict kan 4 vormen van bescherming genieten: 1. geïventariseerd onroerend erfgoed (voorlopig, zonder rechtsgevolgen), 2. vastgesteld onroerend erfgoed opgenomen in een inventaris (inventaris bouwkundig erfgoed, landschapsatlas, archeologische zones, houtige beplantingen met erfgoedwaarde, historische tuinen en parken), 3. voorlopig beschermd onroerend erfgoed en 4. definitief beschermd onroerend erfgoed (beschermd als monument, stads- en dorpsgezicht, beschermd landschap of bos).
- Indien de archeologieregelgeving van kracht is, moet bij vergunningsaanvraag het correcte traject gevolgd worden.

5.2. Verklaring

De verkoper verklaart niet te weten dat het onroerend goed **vastgesteld erfgoed** is, noch **beschermd erfgoed** is, noch kennis te hebben van een betekening of openbaar onderzoek.

5.3. Informatieplicht

In uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet heeft de notaris het erfgoedstatuut geraadpleegd op Geopunt Vlaanderen.

Het perceelrapport vermeldt navermelde inventarisatie, vaststelling en/of bescherming. Elk erfgoedstatuut heeft eigen rechtsgevolgen met rechten en plichten voor de eigenaar en de overheid. Wat betreft mogelijke financiële ondersteuning voor onderhoud, restauratie of herbestemming van het erfgoed, zal de koper zich bevragen bij de bevoegde diensten, zonder tussenkomst van de notaris.

Geopunt Vlaanderen /onroerend erfgoed (*)

Onroerend erfgoed	
Beschermd erfgoed	NEE
Vastgesteld erfgoed	NEE
Geïventariseerd erfgoed	NEE

Lokale inventaris (**)	niet meegedeeld
-------------------------------	-----------------

(*) Erfgoedstatuut

- **Geïventariseerd**: opgenomen in een **wetenschappelijke inventaris, zonder rechtsgevolgen**

- **Vastgesteld**: opgenomen in een vastgestelde inventaris via vaststellingsprocedure, met rechtsgevolgen (cf. inventaris)

- **Beschermd**: beschermd via beschermingsprocedure, met rechtsgevolgen (cf. bescherming)

(**) De opname van het goed in een erfgoedinventaris op lokaal niveau is van belang voor het gemeentelijk erfgoedbeleid (ruimtelijke planning) en evt. financiële ondersteuning voor behoud en beheer van waardevol niet-beschermd erfgoed. Neem voor meer informatie contact op met de gemeente.

6. WATER

6.1. Verklaring

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed overstromd is geweest.

6.2. Informatieplicht

In uitvoering van het Waterwetboek of de gecodificeerde decreten Integraal Waterbeleid (watertoets voor vergunningen & perimeter voorkeurecht) en de Wet Verzekeringen (risicozone voor overstromingen) heeft de notaris de overstromingskaarten geraadpleegd op Geopunt Vlaanderen. De notaris informeert de koper over de waterscore voor de percelen (P-score) en voor de gebouwen (G-score) op basis van het on-line **overstromingsrapport dd. 29/08/2024**.

Geopunt Vlaanderen /waterinfo

Watertoets (*)		
Overstromingsgevoeligheid (cf. Vlaamse Overheid)		
- perceelscore	C	
- gebouwscore: gebouw	C	
Ligging in Signaalgebied		NEE
Ligging in afgebakende Oeverzone en Overstromingsgebied		NEE
Natuurrampenverzekering (**)		
Risicozone (cf. federale regelgeving)		NEE
Watergevoelig openruimtegebied (***)		
Watergevoelig OpenRuimteGebied (WORG)		NEE

(*) *Informatieverplichting 2023: klasse A: geen overstroming gemodelleerd / klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050 / klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat / klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat // Extra info (zie detailkaarten)*

(**) De verzekeraar kan weigeren dekking te verlenen tegen overstroming voor een gebouw (met inhoud) dat werd gebouwd meer dan 18 maanden na bekendmaking dat het goed gelegen is in een risicozone voor overstromingen (cf. Wet verzekeringen 2014, art. 129). De koper brengt zijn verzekeraar hiervan op de hoogte.

(***) De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied heeft verstreckende gevolgen: de bestaande bestemming (bv. wonen, industrie, ...) verdwijnt, onbebouwde delen van niet-vervallen verkavelingen komen van rechtswege te vervallen, opstaande constructies worden zonevremd. Ter compensatie kunnen eigenaars beroep doen op een planschadevergoeding.

7. BOS

7.1. Bosdecreet

ANB (agentschap voor Natuur en Bos) liet weten dat een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (art. 3) én dat het Bosdecreet van toepassing is op onwettig ontboste grondoppervlakten. Het ontbossen van beboste percelen is een feitelijke bestemmingswijziging waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is (bv. van bos naar tuin).

7.2. Verklaring

De verkoper verklaart niet te weten:

- dat het onroerend goed een bos is, zoals bedoeld in het Bosdecreet (art. 3)
- dat het onroerend goed belast is met verplichtingen krachtens het Bosdecreet (art. 91) en zijn uitvoeringsbesluiten (zoals een kapmachtiging en bosbeheerplan).
- dat het onroerend goed belast is met verplichtingen krachtens het Natuurdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten (zoals een natuurbeheerplan).
- dat voor het onroerend goed subsidie werd toegekend voor bebossing waarvoor alsdan voorwaarden werden opgelegd

7.3. Informatieplicht

Geopunt Vlaanderen /boskartering & ANB-applicatie

	Bos
Bos	NEE
	Machtiging
Kapmachtiging	NEE
Bosbeheerplan & Natuurbeheerplan	NEE

8. DIVERSE ATTESTEN

8/1. Postinterventiedossier (niet aanwezig)

Op vraag van de notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier bestaat, antwoordt de verkoper ontkennend; hij bevestigt dat sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd die onder de toepassing vallen van de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

8/2. Particuliere stookolietank (niet aanwezig)

De verkoper verklaart dat er op het perceel geen stookolietank (noch ondergronds, noch bovengronds) aanwezig is of was.

8/3. Elektrische installaties

- De verkoper verklaart:
 - dat het onroerend goed een wooneenheid is volgens het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet werd gekeurd, behoudens het controlebezoek n.a.v. de verkoop.
 - dat sedert het controlebezoek geen belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen aan de installatie werden aangebracht
- Het verslag van de deskundige stelt vast dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement.
- De koper erkent ontvangen te hebben van de verkoper:
 - het **proces-verbaal** van het controlebezoek en/of de nodige gegevens (bij gebreke daarvan)

- de **elektriciteitsschema's** bestaande uit eendraads- en situatieschema: **Nee**

Elektrische installatie

EI na 1/10/1981: de elektrische installatie werd gekeurd vóór ingebruikname en/of deze installatie is daarna nog gewijzigd.

Elektriciteitsattest (*)	
Besluit	de installatie is niet conform met het AREI
Keuringsorganisme	Atlas Controle vzw
Attest (datum)	24/10/2024
Herkeuring (uiterlijk vóór)	24/10/2025

() Herkeuring (volgens het attest): binnen 12 maanden na datum controlebezoek door dezelfde keuringsinstantie*

De koper moet het daarop volgende controlebezoek laten uitvoeren maximum 25 jaar na datum van het controlebezoek, maar ook bij een belangrijke wijziging of uitbreiding van de installatie

▪ Herkeuring ten laste van de toewijzing

De toewijzing zal de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich moeten nemen, zonder verhaal tegen de eigenaar.

▪ De toewijzing is verplicht tot:

- binnen de wettelijke termijn te laten vaststellen door een erkend organisme dat de aanpassingen werden uitgevoerd.

- het meedelen van zijn identiteit en de datum van deze akte aan het erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd; de toewijzing behoudt evenwel de vrijheid om een ander erkend organisme de herkeuring te laten uitvoeren (mits het vorige organisme hiervan op de hoogte te stellen).

▪ De toewijzing wordt door de notaris op de hoogte gesteld van:

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;

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

▪ Toelichting

De notaris deelt mee dat elke wijziging aan de elektrische installatie moet uitgevoerd worden volgens de regels van het AREI en de schema's dienen bijgewerkt te worden in functie van de reële situatie. Bovendien is voor elke belangrijke wijziging (bv. toevoegen van een nieuwe kring) een bijkomende keuring vereist.

3. Energieprestatiecertificaat & renovatieverplichting

3.1. Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het verkochte goed.

EPC Residentiële eenheid (*)	
unieke code	20241029-0003417043-RES-1
energielabel	F
energiescore	617 kWh/m2
certificaat (> 1/1/2019)	29/10/2024 (geldig tot 29/10/2034)
deskundige	Niek Stuer
Handtekening	Handgeschreven

- (1) Bij elke notariële overdracht
- (2) Wooneenheid (gebouw met woonfunctie), zelfs bij sloop/verbouwen

3.2. Afgifte EPC-attest

Partijen verklaren dat de koper vóór het verlijden van de akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit Energieprestatiecertificaat.

▪ Residentiële gebouw - EPC - Draagwijdte

Het EPC-rapport is louter informatief, zonder verplichting om de energieprestatie van de woning/appartement te verbeteren, **uitgezonderd voor energieverslindende woningen/appartementen met energielabel E & F** (renovatieverplichting vanaf 1/1/2023).

De EPC-informatie geeft de koper niet het recht op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken ten laste van de verkoper.

▪ Renovatieverplichting - Residentieel

Het goed is een residentieel gebouw (woning).

De koper wordt erop gewezen dat het goed **binnen 5 jaar na akte** het minimale **energielabel D** moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De notaris informeert de koper:

- dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben (appartement).
- dat uitzonderingen gelden bij sloop en onroerend erfgoed
- dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de 5 jaar na de akte de bestemming van het goed wijzigt.
- op de mogelijkheid voor een rentesubsidie en evt. labelpremie

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Inwerkingtreding: Voor een residentieel gebouw geldt deze verplichting vanaf 1/1/2023.

8/5. Asbestinventaris

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

8.2. De verkoper verklaart dat een geldig asbestinventarisattest aanwezig is.

Asbestinventarisattest / constructie tem eind 2000 (vóór 2001)		
Attestnummer	20241029-000182.000	
Attest (datum)	29/10/2024 (geldig tot onbeperkt, tenzij de toestand wijzigt)	
Deskundige	Frank Van Maroey – DES-U4ZCZ	
Samenvattende conclusie:	Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)	
Tijdens de inspectie vastgesteld:		
0	2	0
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluiting
Werken gepland? Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen zijn in wanden, vloeren,... Laat ze in een aanvullend onderzoek		

opsporen.

Verklaringen:

- a. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór de akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisatetest.
- b. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze vermeld in het asbestinventarisatetest.

8.3. De verkoper verklaart:

- a. dat voormeld asbestinventarisatetest het meest recente is
- b. dat de toestand niet gewijzigd is; er is sprake van een gewijzigde toestand als:
 - nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
 - werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
 - de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident

B. Algemene verkoopvoorwaarden

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, elkeieder, 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, ...); 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.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

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.

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 iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij

opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Instelpremie - voorwaarden

Artikel 15/1. Instelpremie

De eersteieder die bij aanvang van de biedingen 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

Uitsluiting van opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

Artikel 16/1. De koper kan zich niet beroepen op een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht. De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

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

Forfaitair pct. op basis van 12% kooprecht	Prijs + eventuele lasten	
	vanaf	tot en met
Vrij te bepalen door de notaris in functie van het dossier		30 000
21,10%	30 001	40 000
19,40%	40 001	50 000
18,30%	50 001	60 000
17,50%	60 001	70 000
16,85%	70 001	80 000
16,35%	80 001	90 000
15,95%	90 001	100 000
15,60%	100 001	110 000
15,35%	110 001	125 000
15,05%	125 001	150 000
14,65%	150 001	175 000
14,40%	175 001	200 000
14,15%	200 001	225 000
14,00%	225 001	250 000
13,90%	250 001	275 000
13,75%	275 001	300 000
13,60%	300 001	325 000
13,50%	325 001	375 000
13,35%	375 001	400 000
13,25%	400 001	425 000
13,20%	425 001	500 000

13,05%	500 001	550 000
13,00%	550 001	600 000
12,95%	600 001	750 000
12,80%	750 001	1 000 000
12,65%	1 000 001	2 000 000
12,45%	2 000 001	3 000 000
12,40%	3 000 001	4 000 000
12,35%	4 000 001	onbeperkt

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. Niet van toepassing.

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

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 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 verkoper of aan zijn schuldeisers. De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in hervelling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

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

Waarschuwing

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

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

C. <u>De definities</u>

- 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.

D. <u>Volmacht</u>

...

Minimumprijs

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 heeft ondertekend en overgemaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. In voorkomend geval aan de minimumprijs voor elk lot.

Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de **minimumprijs is bereikt**.

De minimumprijs kan enkel worden gewijzigd door middel van een authentieke akte door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, **uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing én mits het onderling akkoord van alle verkopers**. 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.

Kosten

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.

Btw-verklaring

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.

Bevestiging identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit en de woonplaats 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).

Ontwerpakte

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte.

...

PRIVACY WETGEVING

Partijen stemmen ermee in dat akten en dossierstukken welke persoonlijke gegevens bevatten integraal worden bezorgd aan Administraties.

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

opgesteld op mijn kantoor te Beveren, 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 verzoeker, aanwezig of vertegenwoordigd als gemeld, samen met mij, notaris, getekend.