

D.23736 (EB): VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT

IN HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op veertien november

Ga ik, DE LANGE Delphine, notaris te Kortrijk, eerste kanton, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

OP VERZOEK VAN:

...

Hierna conventioneel genoemd: "**DE VERKOPER(S)**"

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Beschrijving van het onroerend goed

GEMEENTE WEVELGEM - VIERDE AFDELING - MOORSELE : (34029)

Een woonhuis op en met grond, **Hondschotestraat 226 (voorheen gelegen 'Rozestraat')**, gekadastreerd, sectie B, in vorige titel nummer 574/E/2 en volgens huidig kadaster nummer 574E2 P0000, voor eenzelfde oppervlakte van twaalf are (1200 m²).

Een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend tweehonderdzesenvijftig euro (€ 1 256,00).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

2. Instelprijs

De	instelprijs	bedraagt
TWEEHONDERDNEGENENNEGENTIGDUIZEND		EURO
(€ 299.000,00).		

3. Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

4. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 20 januari 2025 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 28 januari 2024 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.

5. 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 uiterlijk binnen de tien werkdagen na het sluiten van de biedingen.

6. Bezoeken

Het onroerend goed kan bezocht worden na telefonische afspraak met mevrouw VANDEN EYNDE Anne, en dit op het telefoonnummer 056 42 84 56 of via het GSM-nummer 0475 20 28 48.

Voor andere vragen of informatie kan contact genomen worden met het kantoor van 'Opsomer & De Lange, Geassocieerde Notarissen' te Kortrijk, Romeinselaan 11.

Het kantoor is iedere weekdag in de voormiddag van 9.00 uur tot 12.00 uur telefonisch bereikbaar op volgend telefoonnummer 056 22 39 08 of per e-mail: delphine.delange@belnot.be

Enkel op woensdagvoormiddag werkt het kantoor met gesloten deuren.

De bezoeker wordt gewezen op het feit dat een bezoek volledig op eigen risico zal geschieden. Materiële en/of lichamelijke schade ten gevolge van – of veroorzaakt door – het bezoek zullen noch op de verkoper, noch op de ondertekende notaris verhaald kunnen worden.

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

7. Eigendomsoverdracht

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

8. Genot – Gebruik

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

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

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen.

De verkopers verklaren dan ook alle roerende goederen uit de woning verwijderd te hebben, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkopers.

9. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

10. 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, zonder aanspraak te kunnen maken op een vergoeding of op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs, hetzij voor de slechte staat der gebouwen, hetzij voor gebreken van de bouw, zichtbare of niet-zichtbare, door sleet of andere oorzaak, noch voor gebreken van de grond of van de ondergrond, derhalve zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaarden zij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

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

De koper verklaart kennis te hebben van het volgende:

1/ het feit dat de kranen/leidingen in het woonhuis niet aangesloten zijn op leidingwater (stadswater) doch wel op grondwater, met uitzondering van één kraantje (gelegen in de ruimte waar de brander staat) dat wel werd aangesloten op leidingwater.

2/ dat er momenteel werken aan bezig zijn in de Hondschotestraat en dit naar aanleiding van de nagemelde omgevingsvergunning de dato 12 juli 2023 tot het herinrichten van de Hondschotestraat (OMV_2023044829 – OMV2019_AANVRAAG). Er wordt onder andere een gescheiden rioleringsstelsel (DWA-riolering) aangelegd, waarbij een scheiding tussen afvalwater en hemelwater/regenwater zal gebeuren. De kosten van de eventueel nog uit te voeren werken op het eigen terrein van de thans verkochte eigendom om afvalwater en hemelwater/regenwater te scheiden, vallen ten laste van de koper.

De koper verklaart kennis te hebben van het bovenstaande en deze te aanvaarden in de staat waarin deze zich bevindt. Hij

ontslaat hierbij de verkoper van enige verplichtingen hieromtrent.

De koper verklaart voor het overige het voorschreven goed genoeg te hebben bezocht en het te aanvaarden in de bestaande toestand.

11. 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.

12. Gemeenheden

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

13. Erfdienstbaarheden

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

De verkopers zijn ertoe gehouden de hen 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 dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden: de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut met het type 'Bouwhoogtebeperking' en als beheerder 'Directoraat-Generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst', zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel van de Gemeente Wevelgem de dato 26 maart 2024 en zoals nagemeld.

In zoverre gezegde erfdienstbaarheden nog van toepassing zijn, zullen de kopers er hun persoonlijke aangelegenheden van maken en worden zij eenvoudig in alle rechten en verbintenissen van de verkopers in dat opzicht gesteld.

In voorkomend geval zullen de bestaande erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar behouden blijven.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkopers vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

14. Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkopers zouden kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door

exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

15. Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkopers 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.

16. Administratieve bepalingen

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1. De verkopers verklaren dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in het Bodemdecreet.

2. Met betrekking tot het verkochte goed werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op **7 maart 2024** in overeenstemming met voormeld Decreet.

De inhoud van dit attest luidt:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen

1 Voor meer informatie: 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 of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

3. Ondergetekende notaris bevestigt conform artikel 117 van het Bodemdecreet dat de bepalingen van hoofdstuk VIII houdende "overdrachten" zoals opgenomen in het Bodemdecreet werden gerespecteerd.

De aandacht wordt evenwel gevestigd op het feit dat:

- dit geen enkele waarborg inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot grondverzet in voorkomend geval moeten worden nageleefd.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De Gemeente Wevelgem beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het door de Gemeente Wevelgem op **26 maart 2024** afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het alhier verkochte goed geen bouwvergunning, geen recente stedenbouwkundig vergunning, geen recente omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt met uitzondering van:

- de vergunning de dato 17 januari 1979 tot het bouwen van een landelijke woonst (gemeentelijk dossiernummer 34041/5959/B/1978/470);
- de vergunning de dato 27 juni 1979 tot het bouwen van een tuinberging (gemeentelijk dossiernummer 34041/13244/B/1979/50358);
- de vergunning de dato 14 februari 1979 tot het bouwen van een tuinberging (gemeentelijk dossiernummer 34041/5959/B/1979/482);
- de omgevingsvergunning de dato 12 juli 2023 tot het herinrichten van de Hondschotestraat (OMV_2023044829 – OMV2019_AANVRAAG).

Bestaande constructies waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden geacht vergund te zijn. Bestaande constructies waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan, worden weerlegbaar geacht vergund te zijn;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het alhier verkochte goed, overeenkomstig het plannenregister is: woongebieden met landelijk karakter en gebied voor milieubelastende industrieën volgens het gewestplan Kortrijk

(goedgekeurd op 4 november 1977); het goed is tevens gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk' met als bestemming *Art.1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk* (goedgekeurd op 20 januari 2006); het goed is tevens gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium' (goedgekeurd op 25 juni 2015);

3° dat het alhier verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechtelijke of bestuurlijke maatregel), noch dat een procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er voor het alhier verkochte goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat op het alhier verkochte goed geen verkavelingsvergunning, noch omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het alhier verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat voor het alhier verkochte goed geen milieuv vergunning is uitgereikt;

8° dat het stedenbouwkundig uittreksel geen informatie vermeldt aangaande het al dan niet aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Aanvullende informatie

- Het onroerend goed bevindt zich in een zoneringsplan met bestemming 'Collectief te optimaliseren buitengebied' met referentie '216-36';

- Het onroerend goed bevindt zich in een zoneringsplan met bestemming 'Centraal gebied';

- De volgende erfdienstbaarheid van openbaar nut is van toepassing op het onroerend goed:

"Type: Bouwhoogtebeperking

Beheerder: Directoraat-Generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer

Omschrijving: Er gelden hoogtebeperkingen. Vanaf een bepaalde hoogte dient advies gevraagd te worden aan Directoraat-Generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer . Deze hoogte kan geraadpleegd worden via geopunt.

Externe documentatie: •

<https://www.geopunt.be/shared/198d48db-94af-4881-a650-24f2562>

e86da

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 21/03/2024)"

Agentschap Wegen en Verkeer

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt niet dat het goed getroffen is door een rooilijn(plan), noch gelegen is langs een gewestweg.

Raadpleging register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over voormeld goed.

Vergunningsplichtige werken

Ondergetekende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen en verwijst in het bijzonder naar een voorafgaande vergunning bij bestemmingswijziging, wijziging aan het uiterlijke van het verkochte goed, gebouw en tuin.

De verkopers verklaren verder voor alle door hen uitgevoerde vergunningsplichtige werken de nodige vergunningen te hebben verkregen, met uitzondering wat betreft een afdak/veranda aan de achtergevel aangebouwd, een serre in de achtertuin en een tuinhuis in de achtertuin tegen de linkerperceelsgrens, en mogelijks is het bijgebouw in de hoek links achteraan ook groter uitgevoerd dan vergund.

De kopers werden voor het aanvangen van de biedingen ingelicht dat het afdak/veranda aan de achtergevel aangebouwd, een serre in de achtertuin en een tuinhuis in de achtertuin tegen de linkerperceelsgrens, en mogelijks is het bijgebouw in de hoek links, niet vergunde constructies betreffen. De kopers hebben in ieder geval voldoende inlichtingen bekomen aangaande de stedenbouwkundige toestand van het alhier desbetreffende goed en verklaren dit dus te aanvaarden en maken hiervan hun eigen zaak zonder vrijwaring vanwege of verhaal op de verkopers en zullen noch de verkopers noch de notaris inzake aansprakelijk stellen voor de gevolgen verbonden aan de aankoop van constructies zonder vergunning opgericht.

De Gemeente Wevelgem liet per e-mail de dato 24 april 2024 aan ondergetekende notaris hieromtrent het volgende weten:

"In januari 1979 werd een vergunning verleend voor het bouwen van een landelijke woonst, in februari 1979 voor het bouwen van een tuinberging (rechts naast de woning) en in juni 1979 ook voor het bouwen van een tuinberging (in de hoek links achteraan op het perceel). In bijlage vindt u de gevraagde vergunningen.

In 2018 werd dan een vergunning aangevraagd voor het samenvoegen van twee woonentiteiten tot 1 woonentiteit. Dit werd inderdaad stopgezet door de aanvrager om volgende reden:

* *Eigendom werd initieel vergund als één woonentiteit.*

* *Eigendom is thans gekend als één woonentiteit.*

* *Er is een afdak/veranda aan de achtergevel aangebouwd zonder vergunning, een serre in de achtertuin en een tuinhuis in de achtertuin tegen de linkerperceelsgrens. Mogelijk is het bijgebouw in de hoek links achteraan ook groter uitgevoerd dan vergund.*

Vriendelijke groeten."

De koper verklaart voor het aanvangen van de biedingen voldoende geïnformeerd te zijn door de verkopers, de ondergetekende notaris, de bevoegde dienst stedenbouw omtrent de bestaande vergunningen en wetgeving, alsook omtrent de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van voormeld goed.

De koper is ervan op de hoogte dat het belangrijk is om in de mate van het mogelijke ook zelf na te gaan of voorschreven eigendom wel volledig in overeenstemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving. Hij kan zich hiervoor rechtstreeks wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente of stad waarin het eigendom gelegen is om inzage te vragen van de afgeleverde vergunningen en bijhorende plannen. De verkoper is immers niet noodzakelijk op de hoogte van stedenbouwkundige overtredingen die werden begaan voor hij zelf eigenaar werd van het goed, en de optredende notarissen gaan enkel voort op de informatie die hen door die stedenbouwkundige dienst van de gemeente of stad werd bezorgd, stedenbouwkundige dienst die vaak helemaal niet op de hoogte is van het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

Wet op de Verzekeringen – Codex Integraal Waterbeleid

- In toepassing van de Wet op de Verzekeringen, verklaart de notaris dat, volgens zijn opzoeken, het verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit de dato 20 september 2017.

- Ondergetekende notaris vermeldt overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018, na raadpleging van de betreffende site, dat het alhier verkochte goed, niet gelegen is:

- a) in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- b) in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- c) het verkochte goed kreeg in dat verband een Gebouw-score A (geen overstroming gemodelleerd) en een Perceel-score B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

Blijkens opzoeking op 4 maart 2024 is het goed niet gelegen in een signaalgebied.

Decreet Onroerend erfgoed

Overeenkomstig het hoofdstuk 4 van het Onroerend

Erfgoeddecreet en het Beschermingsbesluit verklaart de verkoper dat voorschreven goed:

- niet opgenomen is in de landschapsatlas;
- niet opgenomen is in de inventaris van archeologische zones;
- niet opgenomen is in de inventaris van landschappelijk erfgoed;
- niet is beschermd als monument;
- niet gelegen is in een beschermd stads-, dorpsgezicht of landschap, noch voorkomt op een ontwerp van lijst daartoe, of deel uitmaakt van het archeologisch patrimonium;
- niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed vastgesteld door het Vlaams Instituut voor het Onroerend erfgoed.

De verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

Bijzondere wetten en reglementen

Hierover ondervraagd door de ondergetekende notaris, hebben de verkopers verklaard dat het hierbij verkochte goed niet valt onder:

- de bepaling van de Vlaamse Codex Wonen betreffende het voorkeurecht (artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen);
- een voorkeurecht ingevolge een Ruimtelijke Uitvoeringsplan;
- de bepaling van het Vlaams Decreet op Natuurbehoud, noch het Vlaams Bosdecreet noch het Vlaams Duinendecreet;
- enig ander voorkeurecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop.

Pand - Eigendomsvoorbehoud

De verkopers verklaren dat bij hun weten, wat hen betreft, al de leveranciers over de laatste tien jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met voorschreven onroerend goed (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keukens, nieuwe verwarmingsketel, enzomeer) volledig zijn betaald.

De verkopers verklaren dat voorschreven onroerend goed aldus niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

Energieprestatiecertificaat

Met betrekking tot het alhier verkochte goed, werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt door energiedeskundige Tino Hellebuck op 19 juli 2021 met als unieke code 20210719-0002443461-RES-1, met berekend energieverbruik van 303 kWh/m² per jaar - energielabel D.

Energiescore – renovatieverplichting residentiële gebouwen

De verkoper wijst op de eventuele gevolgen die aan een

energiescore verbonden zijn en de verschillende wettelijke regelgevingen in dit verband, in het bijzonder in verband met (verbouw)premies, verminderde onroerende voorheffing, verhuurbaarheid en eventuele sancties bij het niet behalen van een bepaalde minimum norm binnen een bepaalde termijn.

Meer informatie is terug te vinden op volgende website: www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie.

Daarnaast wijst ondergetekende notaris op de gebeurlijke renovatieverplichting welke de overheid oplegt voor bestaande gebouwen zodat in voorkomend geval de nodige maatregelen getroffen kunnen worden.

Controle van de elektrische installatie

De verkopers verklaren dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1 en 6.5.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

De verkopers bezitten het digitaal exemplaar van proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door ACA VZW op 15 juli 2021. Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

Partijen komen overeen dat enkel de koper de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkopers.

De kopers zijn ingelicht van hun verplichtingen, namelijk:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen voor 15 juli 2022, door hetzelfde organisme, doch ingevolge beslissing van de FOD Economie van 7 mei 2024 verlengd tot 31 augustus 2025, onder volgende voorwaarden:

“• maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;

• de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;

• het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.

Opmerkingen:

• Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn

elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.

· In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren."

- hun identiteit en de datum van huidige akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd.

De kopers zijn nog in gelicht geweest door de notaris betreffende:

- de sancties voorzien in het algemeen Reglement.

- de gevolgen en de verantwoordelijkheid die zij lopen uit het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

Stookolietank

De verkopers verklaren dat er noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is in het alhier verkochte goed.

Postinterventiedossier

De verkopers verklaren dat artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele bouwplaatsen niet toepasselijk is op huidige overdracht, aangezien er sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied van voormeld KB vallen.

Kabels - leidingen

De kopers worden gewezen op het bestaan van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) en ondergetekende notaris adviseert hen om bij de uitvoering van werken op het verkochte goed na te gaan of er zich ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden.

Tienjarige aansprakelijkheid - verzekeringsattest

Voor zover onderhavige verkoop onder het toepassingsgebied valt van de tienjarige aansprakelijkheid van aannemers, architecten en/of andere dienstverleners in de bouwsector, wordt de koper zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Oud Burgerlijk Wetboek).

Hierover ondervraagd verklaart de verkoper dat er voor het goed geen structurele werken werden uitgevoerd waarvoor sedert 1 juli 2018 een definitieve stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Asbestattest

1. Vanaf 23 november 2022 is in het Vlaams Gewest een verplicht asbestinventarisattest van toepassing in het geval van iedere overdracht onder levenden van een eigendomsrecht, het onder levenden vestigen of overdragen van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een opstalrecht of een zakelijk recht van gebruik volgens het Decreet van 20 mei 2022 tot

wijziging van diverse bepalingen in het Bodemdecreet.

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

2. Met betrekking tot het verkochte goed werd een asbestattest afgeleverd in overeenstemming met voormeld Decreet met als unieke code 20240314-000464.000 op 14 maart 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend Verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

4 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren”

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Zonnepanelen

De verkopers verklaren dat het alhier verkochte goed niet voorzien is van zonnepanelen.

Rookdetectoren

De verkopers verklaren dat het goed niet uitgerust werd met voldoende rookdetectoren volgens de geldende regelgeving in welk geval de kopende partij zelf moet zorgen voor de rookdetector(en), ter volledige vrijwaring van de verkopers.

Ondergetekende notaris wijst de kopers op de verplichting om in iedere woning in Vlaanderen van de nodige rookmelders of een rookdetectiesysteem te voorzien, ongeacht of deze woning verhuurd wordt dan wel voor eigen bewoning aangewend wordt.

Reclamepanelen

De verkopers verklaren dat met betrekking tot het verkochte goed geen overeenkomst werd gesloten met een publiciteitsfirma.

17. Hypothecaire toestand

Voorschreven 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 aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

18. Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

19. Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

20. Belastingen

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

21. Informatie tegemoetkomingen

Ondergetekende notaris heeft de partijen gewezen op de eventuele gevolgen van onderhavige akte met betrekking tot tegemoetkomingen, toelagen, premies of zorgbudgetten. Zij erkennen hierover voldoende geïnformeerd te zijn en zullen zelf het nodige doen om desgevallend de betrokken instanties op de hoogte te brengen.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van “manuele biedingen”), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van “automatische biedingen”).

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische 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.

Voorrang 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum 5.000,00 EUR (VIJF DUIZEND EURO) betalen.

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum 5.000,00 EUR (VIJF DUIZEND EURO) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum 5.000,00 EUR (VIJF DUIZEND EURO) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van 5.000,00 EUR (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 bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum 5.000,00 EUR (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 bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587

Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder

dat hij schuldvergelijking kan 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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling

van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
 - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het

dossier.

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

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

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

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

De hoogst weerhoudenieder 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 herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de

ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. 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.

VOLMACHT TOT BIJKOMENDE VERKLARING

De verkopers geven hierbij volmacht aan ondergetekende notaris om voor hen en in hun naam alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 VCF.

SLOT

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

AANSPRAKELIJKHEID LASTHEBBERS, BESTUURDERS OF UITVOERINGSAGENTEN

Alle verschijners en medeondertekenaars in deze akte of overeenkomst verklaren en erkennen hierbij dat de lasthebbers, bestuurders of uitvoeringsagenten die in voorkomend geval in of ingevolge huidige akte of overeenkomst in naam en/of voor rekening van een partij optreden, niet persoonlijk aansprakelijk kunnen gesteld worden voor contractuele noch buitencontractuele schade ontstaan bij de uitoefening van hun mandaat, behoudens in

geval van opzettelijke fout of kwade trouw in hun hoofde.

BURGERLIJKE STAAT

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van:

- voor de natuurlijke personen: uittreksels uit het rijksregister de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats;

- en voor de rechtspersonen: op zicht van officiële stukken dat de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer;

van de partijen overeenkomen met de vermeldingen ervan in onderhavige akte.

RECHTSBEKWAAMHEID

Alle verschijners verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie aangevraagd te hebben, niet te vallen onder toepassing van de collectieve schuldenregeling, noch het voorwerp te zijn van een strafrechtelijke of civielrechtelijke handelings- of bestuurdersverbod en dat er geen juridische procedures tegen hen hangende zijn waardoor hun rechtsbekwaamheid op heden in het gedrang kan worden gebracht; kortom dat zij op dit ogenblik volledig bekwaam zijn om onderhavige akte rechtsgeldig te tekenen en de inhoud ervan te begrijpen.

RECHT OP GESCHRIFT

Recht van honderd euro (100,00 EUR) betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Kortrijk, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, vertegenwoordigd als gezegd, en mij, notaris, getekend.