

VERKOOPVOORWAARDEN
voor online verkoop op biddit.be

Rep.: 2026/02738

Datum: 21/04/2026

Op eenentwintig april tweeduizend zesentwintig ga ik, meester Sofie HAEGEMAN, notaris met standplaats te Geraardsbergen, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed overeenkomstig artikel 1193 van het Gerechtelijk Wetboek.

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

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN

Beschrijving van het goed

STAD GERAARDSBERGEN, zestiende afdeling, deelgemeente VIANE

Een kasteel gelegen Edingseweg nummer 440, gekadastraerd volgens laatst overgeschreven titel sectie B nummer 32/F en deel van nummer 34/M en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 0032GP0000, met een oppervlakte volgens laatst overgeschreven titel en meting van vierentachtig are drieënzestig centiare zeventig decimiliare (84 a 63 ca 70 dma) en volgens recent kadastraal uittreksel van vierentachtig are vierenzestig centiare (84 a 64 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend zevenhonderd zevenenveertig euro (€ 1.747,00).

Plan - Meting

Zoals dit goed afgebeeld staat op het plan van landmeter Philippe Meert te Geraardsbergen op 5 februari 1990 dat gehecht is aan een akte verleden voor notaris Luc Roctus te Antwerpen op 31 juli 1990 en waarvan de koper een kopie zal ontvangen.

Partijen moeten zich schikken naar dit plan.

Hierna ook genoemd "het goed".

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.

Roerende goederen

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat de inboedel in principe niet inbegrepen is in de verkoop en dat de eigenaars het pand principieel leeg en bezemschoon moeten ter beschikking stellen.

Indien het bij deze verkochte goed niet volledig leeg zou zijn bij de ingenottreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verkoper of de notaris enige vrijwaring verlenen, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaar, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

Oorsprong van eigendom

**

Met welke vaststelling van eigendom de koper zich zal moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.



PRAKTISCHE REGELING VAN DE ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Contactgegevens van het notariskantoor

BV Notaris Sofie HAEGEMAN, notarisvennootschap

Aalstsesteenweg 227C

9506 Geraardsbergen (Idegem)

Telefoon: 054/50.04.56

E-mail: sofie.haegeman@belnot.be

Publiciteit

De openbare verkoop zal worden aangekondigd op gebruikelijke wijze en minimum door middel van:

- het plaatsen van een publiciteitsbord op het verkochte goed.
- bekendmaking in het Notarisblad Oost-Vlaanderen.
- bekendmaking op de websites: www.notarisblad.be, www.notaris.be/immo, www.immoweb.be, www.zimmo.be, www.notariaatidegem.be, www.biddit.be.
- bekendmaking via het publiciteitspakket van Mediahuis.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren of de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop.

Bezichtigingen

Het goed zal door de kandidaat-kopers vrij bezocht kunnen worden, weliswaar op uitsluitend op eigen risico van de kandidaat-koper.

Instelprijs - premie

De instelprijs bedraagt honderdnegentigduizend euro (€ 190.000,00).

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.

Biedingsperiode

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 1 juni 2026 om 12.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 9 juni 2026 om 12.00 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 verkoopvoorwaarden.

Toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op vrijdag 12 juni 2026 om 13.00 uur op het kantoor van ondergetekende notaris, te 9506 Geraardsbergen (Idegem), Aalstsesteenweg 227C.

Op deze datum en uur dienen koper en verkoper aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Hypothecaire toestand - pandregister

Het goed wordt verkocht met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden overeenkomstig de door de wet bepaalde voorwaarden.

Ondergetekende notaris wijst de verkoper op de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van zijn volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.



De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig pandrechten dan wel eigendomsvoorbehoud noch een dergelijk recht of voorbehoud te zijn overeengekomen.

Eigendom

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

Genot – Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom onverhuurd is en dus vrij van gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen door het vrij gebruik ervan, 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.

Publiciteitspanelen

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende publiciteitspanelen.

Staat van het goed – gebreken

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

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

De koper wordt erop gewezen dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper zal in de mogelijkheid zijn het verkochte onroerend goed aandachtig te bezoeken.

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.

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 en ook al bedraagt het verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de hierboven aangeduide oppervlakte één twintigste of meer. Elk verschil in oppervlakte is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan indien er één is.

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. De koper staat vanaf zelfde ogenblik in voor het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten tegen brand en andere risico's.

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.

Waarborgen

Waarborgen die met betrekking tot het goed nog door een derde zouden verschuldigd zijn aan de verkoper (onder meer de tienjarige aansprakelijkheid overeenkomstig de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek door architecten en aannemers alsook van producenten van gebrekkige producten) worden aan de koper overgedragen.

Geschillen

De verkoper verklaart dat er op heden geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

Erfdienstbaarheden

De koper zal het goed aanvaarden met alle lijdende en heersende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen belast of bevoordeeld zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn.

De koper heeft het recht, voor eigen rekening en op eigen risico, zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige te doen naleven maar zal nooit de tussenkomst van de verkoper hiertoe kunnen eisen.

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de erfdienstbaarheden bedongen in de akte verleden voor notaris Luc Roctus te Antwerpen op 31 juli 1990, overgeschreven op het hypotheekkantoor Oudenaarde op 3 september 1990, boek 10695 nummer 30, hierna letterlijk aangehaald:

“Partijen komen overeen volgende erfdienstbaarheden te vestigen op nabeschreven onroerend goed:

- 1. De koper verleent aan de eigenaars en gebruikers van het resterende deel van het domein, op heden eigendom van de verkopers, een onbeperkt recht van toegang, overgang en gebruik van de onverharde (o.m. het grasveld) en de verharde gedeelten van het bij deze akte verkochte goed, zoals daar zijn het verharde gedeelte tussen kasteel en vijver, en de verharde weg van het kasteel naar de taverne "In d'oude pompe", ongeacht de latere bestemming van de gebouwen.*
- 2. De verkoper verleent aan de koper een onbeperkt recht van toegang en overgang van de ingang tot het domein, gelegen tussen de orangerie en het kasteelgebouw, alsmede het gebruik van de waterput. De koper staat toe dat het resterende deel van het domein ongeacht langs welke zijde een leidingstelsel voor telefoon, water, gas, elektriciteit of andere nutsvoorzieningen naar en tot in het kasteel of de straatgebouwen aanlegt en gebruikt. De uitoefening van de rechten sub 1 en 2 omschreven, is kosteloos.*
- 3. Zolang de gebruikers van de camping een toegangsrecht hebben tot de boorden van de vijver, en tot het eiland zullen de gebruikers van het kasteel beschouwd worden als campinggebruikers voor wat deze toegang tot de boorden van de vijver en tot het eiland betreft.”*

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

Gemeenheden

De koper zal het goed aanvaarden met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.



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

Bijzondere voorwaarden

De verkoper verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het hierboven beschreven goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen enkel recht van voorkoop of voorkeur noch enig optierecht bij huurcontract of anderszins toegekend te hebben, welk miskend wordt door onderhavige verkoop, noch van een dergelijk recht kennis te hebben, evenmin als van enig verbod van vervreemding, beslag of ander vervreemdingsbeletsel.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende aanslagjaar.

Nutsvoorzieningen

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.

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.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Ruimtelijke ordening

a) Algemeen

Voor het geval voormeld goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen van de verkoper

1. Constructies opgericht vóór 22 april 1962 worden overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onweerlegbaar vermoed vergund te zijn.

Volgens het kadastraal uittreksel werd het goed opgericht vóór 22 april 1962.

De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en de daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

De koper wordt erop gewezen dat enkel de gemeente op definitieve wijze kan beoordelen of

het vermoeden van vergunning van toepassing is en het goed als vergund geacht in het vergunningenregister kan opnemen.

2. De verkoper verklaart en uit de brief van de stad Geraardsbergen blijkt dat er voor voormeld onroerend goed op 4 juli 2016 een proces-verbaal werd opgesteld waarbij de volgende overtreding werd vastgesteld: kandelaren van bomen in het beschermde landschap aan het kasteel.

De verkoper verklaart dat er hem met betrekking tot deze stedenbouwkundige overtredingen door gerechtsdeurwaarder Paul Eyskens te Turnhout op 5 maart 2019 op verzoek van het parket van de procureur des konings een dagvaarding werd betekend. Dit exploit werd overgeschreven op het hypotheekkantoor Oudenaarde onder formaliteit 69-T-04/11/2019-14299.

Bij arrest van het hof van beroep te Gent op 10 september 2021 werd het volgende beslist:

“- verklaart de beroepen ontvankelijk en ten gronde over beslissend:

- wijzig het beroepen vonnis als volgt: ontslaat de beklaagden Cornelius Engel en NV Kasteel de Beauregard elk zonder kosten van rechtsvervolging voor de enige telastlegging
- verklaart de herstelvordering ongegrond.”

Dit arrest werd overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Oudenaarde onder formaliteit 69-M-18/10/202114625.

3. De verkoper verklaart en uit de brief van de stad Geraardsbergen blijkt dat er voor voormeld onroerend goed op 21 juni 2012 een proces-verbaal werd opgesteld waarbij de volgende overtreding werd vastgesteld: verwaarlozen van een beschermd monument.

De verkoper verklaart dat er hem met betrekking tot de overtreding van het door gerechtsdeurwaarder Paul Eyskens te Turnhout op 18 december 2017 op verzoek van het parket van de procureur des konings een dagvaarding werd betekend. Dit exploit werd overgeschreven op het hypotheekkantoor Oudenaarde onder formaliteit 69-T-26/12/2017-18006.

Bij arrest van het hof van beroep te Gent op 30 oktober 2020 werd het volgende beslist: *“beveelt de beklaagden tot het herstel in de oorspronkelijke toestand van het perceel.”* Dit arrest werd overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Oudenaarde onder formaliteit 69-M-01/12/2020-13744.

De verkoper verklaart dan ook dat er met betrekking tot voormeld goed ingevolge deze definitieve rechterlijke beslissing een verplichting bestaat om herstelmaatregelen uit te voeren, zoals bedoeld in artikel 11.4.3 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed.

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

Een geanonimiseerde kopie van voormeld arrest van het hof van beroep te Gent van 30 oktober 2020 waarin het herstel van dit onroerend erfgoed werd bevolen en dat de specifieke herstelmaatregelen bevat, wordt ter beschikking gesteld van kandidaat-kopers, onder meer op het biedingsplatform biddit.be.

De ondergetekende notaris wijst partijen op artikel 11.4.5 §2 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed. Dit artikel voorziet in de opmaak van een afzonderlijke akte waarin de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar en voor zover de vordering om de herstelmaatregel uit te voeren nog niet is verjaard. Deze afzonderlijke akte zal verleden worden aansluitend op de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs op het kantoor van ondergetekende notaris. De kosten, rechten en erelonen verbonden aan deze akte zijn ten laste van de koper.

De koper treedt vanaf het definitief worden van de toewijs in alle verplichtingen van de



verkoper met betrekking tot voormelde overtreding en gaat aldus vanaf het definitief worden van de toewijs de verbintenis aan om de voornoemde herstelmaatregelen uit het arrest van 30 oktober 2020 uit te voeren. De eventuele verplichting tot betaling van de geldboete, de kosten van het geding én de dwangsommen verbeurd op basis van voormeld arrest blijven ten laste van de verkoper.

De koper zal ter zake geen verhaal hebben tegen de verkoper daar hij het goed met kennis van zaken aankoopt na door ondergetekende notaris geïnformeerd te zijn over de risico's, zowel op burgerlijk als strafrechtelijk vlak, verbonden aan de aankoop van zonder vergunning opgerichte constructies of uitgevoerde werken.

De verkoper gaat verder geen enkele verbintenis aan tegenover de koper in verband met deze stedenbouwkundige overtredingen. Het hoger beschreven goed wordt dus verkocht met de vermelde stedenbouwkundige overtredingen, zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige andere vrijwaring zal zijn gehouden ten aanzien van de koper en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper.

4. De verkoper verklaart verder geen andere werken te hebben uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist was, en geen kennis te hebben van andere stedenbouwkundige overtredingen in verband met het voormeld goed.

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

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op voormeld goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

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

6. De verkoper verklaart geen eigenaar te zijn van enig ander aanpalend onroerend goed.

c) Advies aan de koper

De koper wordt door ondergetekende notaris gewezen op het nut om op de dienst ruimtelijke ordening van de stad Geraardsbergen zelf bijkomende informatie in te winnen over de administratieve toestand van voormeld goed en daar de afgeleverde vergunningen en goedgekeurde plannen op te vragen en te onderzoeken, om zo de conformiteit van de uitgevoerde werken met de afgeleverde vergunning na te gaan.

De koper erkent te weten dat uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid:

- dat deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op voormeld goed,
- dat voormeld goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht,
- dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn en
- dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.

d) Informatieplicht van de instrumenterende notaris

Ondergetekende notaris bevestigt dat de stad Geraardsbergen reeds beschikt over een

goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

Artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel, de verklaringen van de verkoper en het hypothecair getuigschrift dat:

1° dat voor voormeld goed een stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt door stad Geraardsbergen:

- op 13 maart 1995 voor het oprichten van een feesttent (tijdelijke vergunning);
- op 19 januari 2000 voor het aanleggen voetpaden;
- op 18 maart 2008 voor het verbouwen van het kasteel en poortgebouw tot een meergezinswoning;
- op 2 april 2012 voor het bouwen van 6 eengezinswoningen;
- op 14 maart 2016 voor het bouwen van 5 nieuwe woningen.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de stad Geraardsbergen parkgebied is.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, en dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel nog hangende is, behoudens hetgeen hierboven vermeld.

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

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

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

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

8° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Ondergetekende notaris verklaart dat uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel en de inlichtingen van de stad Geraardsbergen verder het volgende blijkt:

Voormeld goed bevindt zich in een zoneringsplan van het type centraal gebied.

Het stedenbouwkundig uittreksel met betrekking tot voormeld goed afgeleverd door de stad Geraardsbergen op 8 april 2026 wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers onder meer op het biedingsplatform biddit.be.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

De notaris wijst partijen erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in dat uittreksel beschreven zijn.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de vergunningsplichtige handelingen omschrijft. De koper wordt erop gewezen dat geen



werken of handelingen die in dit artikel opgesomd worden, mogen worden uitgevoerd zonder voorafgaand over een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelen te hebben bekomen. Voor bepaalde werken geldt een gewone meldingsplicht en is geen vergunning vereist.

Planbatenheffing

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Onteigening - rooilijn

De verkoper verklaart geen weet te hebben van een onteigening of andere maatregelen die het eigendomsrecht kunnen aantasten, noch van een aangekondigd voornemen daartoe.

De verkoper verklaart evenwel dat het voormeld goed gelegen is in een gebied waarop een rooilijnplan van toepassing is.

Een kopie van dit plan en van het schrijven van Agentschap Wegen en Verkeer van 13 februari 2026 wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers onder meer op het biedingsplatform biddit.be. De koper wordt erop gewezen dat, voor zover de rooilijn over het bij deze verkochte perceel loopt, de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning kan gepaard gaan met de voorwaarde tot afstand van de vergoeding voor de waardevermeerdering van het goed die het gevolg is van de vergunde werken, indien wordt onteigend na een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de afgifte van de vergunning, zoals bepaald in artikel 4.3.8 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening juncto artikel 16 Decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnen.

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten door hem of zijn rechtsvoorgangers, geen afstand werd gedaan van meerwaarde voortvloeiende uit werken, uitgevoerd op het stuk grond getroffen door rooilijn of reservatiestrook, in de zin van artikel 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De verkoper verklaart dat hem tot op heden geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend noch in het vooruitzicht gesteld.

Onroerendergoeddecreet

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart dat het voormeld goed deel uitmaakt van een geheel dat is opgenomen in de inventaris van Vastgesteld bouwkundig erfgoed, vastgesteld bij ministerieel besluit van 20 juni 2023.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkoper verklaart dat het voormeld goed definitief is beschermd als monument.

Het beschermingsbesluit dateert van 30 november 1977.

De URI-link is <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/9159>.

De verkoper verklaart dat het voormeld goed gelegen is in een definitief beschermd landschap, beschermd bij besluit van 30 november 1977.

De URI-link is <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/9164>.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Partijen werden erover ingelicht dat deze overdracht door ondergetekende notaris wordt gemeld aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op heden het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed. Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat dit niet impliceert dat er geen herstelmaatregel op het goed zou rusten aangezien het Maatregelenregister geen informatie bevat over maatregelen die werden opgelegd voorafgaand aan de inwerkingtreding van het decreet. Ondergetekende notaris verwijst in dit verband ook naar hetgeen hierboven werd uiteengezet in verband met de vastgestelde overtredingen.

Opeising van verlaten gebouwen

Overeenkomstig artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester vanaf de aanmaning van de eigenaar elk gebouw dat sedert meer dan zes maanden verlaten is, opeisen om het ter beschikking te stellen van dakloze personen.

De verkoper verklaart geen dergelijk aanmaning te hebben ontvangen.

Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

De verkoper verklaart dat voormeld goed een bedrijfsruimte is zoals omschreven in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

De verkoper bevestigt de betekening van een registratieattest waaruit blijkt dat voormeld goed geheel leeg staat.

Een kopie van dit attest wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers onder meer op het biedingsplatform biddit.be.

Ondergetekende notaris zal binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf het definitief worden van de toewijs bij aangetekend schrijven volgende gegevens opsturen naar het departement bevoegd voor de inventarisatie:

- 1° een afschrift van het registratieattest.
- 2° volledige identiteit en het adres van de vroegere en de nieuwe eigenaar.
- 3° in geval van vennootschappen de statuten van zowel de overdragende als overnemende vennootschap en de lijst van de bestuurders en aandeelhouders.
- 4° de datum van de akte.
- 5° een verklaring onder ede dat:

- de vroegere eigenaar wel of niet voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap rechtstreeks of onrechtstreeks participeert in de verwervende vennootschap.
- de vroegere eigenaar wel of niet bloed- en aanverwantschapsbanden heeft met de verwervende eigenaar tot en met de derde graad.

Het departement zal binnen een termijn van dertig dagen na betekening van deze gegevens, de datum van het verlijden van de authentieke akte in de inventaris vermelden, de vroegere eigenaar uit de inventaris schrappen en aan de nieuwe eigenaar de opschorting van de heffing betekenen. Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat deze vermelding geen afbreuk doet aan de opname van voormeld goed in de inventaris.

De heffing van het lopende aanslagjaar blijft integraal ten laste van de verkoper.

Leegstaande woningen en gebouwen - Verwaarloosde woningen en gebouwen - Ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een woning of gebouw is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat voormeld goed is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister bedoeld in de artikelen 2.9 tot en met 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen sinds 31 mei 2016.



De heffing van het lopende aanslagjaar blijft integraal ten laste van de verkoper.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat deze regeling geen afbreuk doet aan de gehoudenheid van de verkoper ten aanzien van de fiscus voor wat de betaling van de totaliteit van de heffing betreft.

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet is opgenomen:

- in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bedoeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.
- in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen bedoeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Rookmelders

Ondergetekende notaris wijst op de verplichting om woningen uit te rusten met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat een woning die niet voldoet aan de rookmeldersverplichtingen, niet voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten die de Vlaamse overheid oplegt.

Woningkwaliteitsbewaking – conformiteitsattest

Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;
- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

De verkoper verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling of aanmaning tot conform maken inzake het goed rust en dat hij geen enkel schrijven van de niet-conformiteit of mogelijke opname in het register van herstellvorderingen heeft ontvangen.

De verkoper verklaart dat de stad Geraardsbergen een gemeentelijk reglement heeft dat ingeval van verhuur voorziet in een verplichte aanwezigheid van een geldig conformiteitsattest waaruit blijkt dat de woning in overeenstemming is met de woningkwaliteitseisen. Bovendien heeft de stad Geraardsbergen de geldigheidsduur van afgeleverde conformiteitsattesten beperkt.

De verkoper verklaart dat er voor voormeld goed geen conformiteitsattest zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen werd aangevraagd, afgeleverd of geweigerd.

Register van herstellvorderingen

De notaris informeert dat het register van herstellvorderingen alle panden verzamelt waarvoor door de wooninspecteur in het kader van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteitshandhaving een herstellvordering werd opgesteld en waarvoor nog niet werd vastgesteld dat deze herstellvordering uitgeoefend werd.

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

Het register bevat geen informatie over voormeld goed.

Sociale woning

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed geen sociale woning is waarvan de eerste aankoop dateert van minder dan twintig jaar voor heden, zodat de vergoedingsregeling opgenomen in artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen, niet van toepassing is.

Wettelijke en decretale voorkooppochten

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op heden blijkt dat het voorkooprecht Natuur Natuurinrichtingsproject ten gunste van de Vlaamse Landmaatschappij van toepassing is op voormeld goed.

De notaris wijst 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.

Overeenkomstig artikel 14/2 van het Decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkooppochten zal ondergetekende notaris na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing het aanbod aan het e-voorkooploket bezorgen. Het e-voorkooploket zal vervolgens het aanbod aan de naamloze vennootschap de Vlaamse Landmaatschappij bezorgen.

Indien de naamloze vennootschap de Vlaamse Landmaatschappij het aanbod aanvaard, brengen zij het e-voorkooploket op de hoogte uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod.

Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkooprecht uitoefent en brengt ondergetekende notaris onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkooploket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dat is het tijdstip van aanvaarding. De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had, zoals opgenomen in deze verkoopvoorwaarden.

Als er geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder.

Ruilverkaveling

De verkoper verklaart dat de goederen niet gelegen zijn in een gebied van ruilverkaveling bedoeld in de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet, en bijgevolg niet zijn onderworpen aan de desbetreffende wetgeving.

Bos

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet verklaart de verkoper dat het voormeld goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op voormeld goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN).



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

De verkoper verklaart dat voormeld goed gelegen is in een Natuurinrichtingsproject Raspaillebos en Markvallei met status plan vorming, vastgesteld bij Ministerieel besluit tot instelling van het natuurinrichtingsproject Raspaillebos en Markvallei en tot oprichting van het natuurinrichtingsprojectcomité en de natuurinrichtingsprojectcommissie van 21 juni 2024.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. De instrumenterende notaris verklaart overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen dat uit opzoeking via www.waterinfo.be op 6 januari 2026 blijkt dat voormeld goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones.

2. De instrumenterende notaris verklaart overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 dat uit dezelfde opzoeking blijkt dat voormeld onroerend goed:

- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. De instrumenterende notaris verklaart dat uit dezelfde opzoeking blijkt dat voormeld goed niet gelegen is in een signaalgebied.

4. De notaris informeert dat het overstromingsrapport van voormeld goed volgende scores geeft:

- P score (overstromingskans voor het perceel): D (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat);
- G score (overstromingskans voor het gebouw): D (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat).

De koper wordt erop gewezen dat het perceel een D-score heeft (middelgrote kans op overstromingen onder de huidige weersomstandigheden). De koper verklaart te begrijpen dat dit tot gevolg kan hebben dat het goed, ondanks de bestemming (mogelijk) niet of slechts onder strenge voorwaarden in aanmerking komt voor bebouwing of verbouwing.

De koper wordt erop gewezen dat een D-score geen aanleiding geeft tot een planschade- of andere vergoeding van de overheid. De planschaderegeling wordt slechts van toepassing indien de overheid de ruimtelijke bestemming wijzigt in een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het goed aanduidt als watergevoelig openruimtegebied.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van deze akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de stad Geraardsbergen heeft bij brief van 15 mei 2025 enkel melding gemaakt van de milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd op 9 juli

1982, met als einddatum 8 juli 1992 voor een propaangastank van 5000 liter. De stad heeft tevens melding gemaakt van de aktenaam op 16 september 1996 voor elektriciteitscabine nummer 702 "kasteel".

2. De verkoper zal het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij hierboven beschreven goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 23 maart 2023, ter beschikking stellen van de kandidaat-kopers onder meer op het biedingsplatform biddit.be.

De inhoud van dit bodemattest 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 risicogrond 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: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

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

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

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het hierboven beschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

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

Asbestinventarisattest

De verkoper verklaart dat er zich op het goed een of meerdere toegankelijke constructies bevinden van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met attestnummer 20251231-000199.000 uitgegeven op 31 december 2025.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal bij het verlijden van het procesverbaal van definitieve toewijzing door de verkoper aan de koper overhandigd worden en voorafgaand beschikbaar gesteld worden via biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 Asbestmaterialen

9 Beperking(en)

0 Uitsluiting(en)

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers onder meer op het biedingsplatform biddit.be.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest andere dan deze vermeld in het attest, doch geen zekerheid te kunnen geven dat het voormeld goed verder asbestvrij is, en dat het niet uitgesloten is dat er zich in voormeld goed toch andere asbesthoudende materialen bevinden.

De koper dient genoeg te nemen met voormelde verklaring, het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevond bij het ondertekenen van de onderhandse overeenkomst, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft, en de verkoper dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

Elektrische installatie

De koper wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van dit Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren in de zin van Boek 1, hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. voormeld, wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Boek 1, alsook het feit dat de kosten van keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het hierboven beschreven goed geen stookolietank bevindt.

Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap een vrijstelling tot het opmaken van een energieprestatiecertificaat heeft verleend bij mail van 16 september 2025 wegens de bouwvallige en ingestorte staat van het verkochte goed.

Postinterventiedossier

De instrumenterende notaris informeert de verkoper over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier.

Zo dient er voor werken die werden aangevat na 1 mei 2001, een dossier te worden opgemaakt dat nuttige elementen bevat voor de veiligheid en de gezondheid bij eventuele latere werkzaamheden, en dit in de volgende gevallen:

- bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste twee verschillende aannemers tegelijkertijd of achtereenvolgens werken uitvoeren,
- bij de bouwwerken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van de bouwwerken of op toestand en die een aantoonbaar gevaar inhouden, en die slechts door één aannemer worden uitgevoerd.

De verkoper verklaart dat er voor voormeld goed geen postinterventiedossier werd opgesteld en hij bevestigt dat er aan voormeld goed geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld en dat hij bij zijn aankoop geen dergelijk dossier vanwege de vorige eigenaar ontvangen heeft.

Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 bidders 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 verkoopvoorwaarden, 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

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

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

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000,00).

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde

ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

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.

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 ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. 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 borggen 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, tweede lid 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.

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

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), 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 twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfeenzestig 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).

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten ten laste van 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 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 nalatighedsinteressen 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 ten laste van 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 verkoopvoorwaarden .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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.

SLOTVERKLARINGEN

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00) en wordt betaald op aangifte door notaris Sofie Haegeman te Geraardsbergen.

Invloed op de toekenningsvoorwaarden voor premies en uitkeringen

De ondergetekende notaris wijst de partijen erop dat de aankoop of verkoop van een onroerend goed een impact kan hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies.

De ondergetekende notaris heeft de verkoper voorafgaandelijk aan deze akte uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

Keuze van woonst

Voor de uitvoering van deze akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde.

Bevestiging identiteit

De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende

notaris de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen en de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap, alsook het ondernemingsnummer van de rechtspersonen.

Voorlezing en toelichting

Deze akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat en de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.

De gehele akte werd door de notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Waarvan proces-verbaal

Opgemaakt en verleden te Geraardsbergen (Idegem), op het kantoor en datum als hierboven vermeld.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heb ik, notaris, deze akte getekend.