

Datum: 28/04/2026

Het jaar TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Op ACHTENTWINTIG APRIL.

(...)

Zijn Wij, Meester Lieve DEBRABANDERE, notaris met standplaats te Merelbeke-Melle (Melle), overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be, in uitvoering van navermeld vonnis, van het hierna beschreven onroerend goed toebehorende aan (...).

Deze verkoopsvoorwaarden bevattende de volgende delen:

A. Voorafgaande vaststellingen.

B. De bijzondere verkoopsvoorwaarden.

C. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen.

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

E. De volmacht(en), indien opgenomen.

VOORAFGAANDE VASTSTELLINGEN

(...)

A. BIJZONDER VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor

Voor alle informatie betreffende de procedure van de online verkoop kan contact worden opgenomen met het kantoor van notaris Lieve Debrabandere, Brusselsesteenweg 333, 9090 Merelbeke-Melle, Tel.: 09/252.10.51, info@notarismelle.be

2. BESCHRIJVING VAN HET GOED ENIGE KOOP

Gemeente MERELBEKE-MELLE – negende afdeling / MELLE – tweede afdeling

Een woonhuis met bergplaats en aanhorigheden, gelegen Zwaantjesstraat 16 en +16, kadastraal gekend volgens titel sectie A, nummers 271/L/3, 271/M/3, en volgens recente kadastrale gegevens sectie A, nummers 0271L3P0000 en 0271M3P0000, met een totale oppervlakte van één are vierendertig centiaren (1a 34ca).

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

EIGENDOMSOORSPRONG

(...)

3. Instelprijs

De verkoop geschiedt met een instelprijs die VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 50.000,00) bedraagt.

4. Minimumbod

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

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is donderdag elf juni tweeduizend zesentwintig om tien uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is vrijdag negentien juni tweeduizend zesentwintig om tien uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

6. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris uiterlijk binnen de tien werkdagen na het sluiten van de biedingen.

7. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden mits voorafgaandelijke afspraak met het notariskantoor, en dit vanaf zaterdag twee mei aanstaande tot en met vrijdag negentien juni aanstaande.

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

(...)

8. (...)

9. Betaling van de prijs

De prijs wordt overgewezen aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel of beslag hebben doen overschrijven.

De koper mag noch schuldvergelijking, noch schuldvermenging inroepen. Dit geldt niet voor kopers-schuldeisers ingeschreven op het verkochte goed, in zoverre hun schuldvordering, buiten iedere schuldvergelijking om, bij de verdeling van de opbrengst van de verkoop in nuttige rang komt.

Tenzij de bijzondere verkoopvoorwaarden anders bepalen, heeft de medeveiler die koopt bij licitatie, dezelfde verplichtingen als elke andere koper en moet hij de gehele koopprijs betalen zonder een aftrek voor zijn aandeel of een schuldvergelijking te kunnen inroepen.

De koper verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende 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 verzaking, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

10. Eigendom, genot en gebruik

De definitieve koper zal in de eigendom treden van het verkochte goed vanaf de dag waarop de toewijzing definitief zal geworden zijn, doch met inachtneming van hetgeen hierna is bepaald het genot en gebruik slechts genieten ten vroegste nadat hij de prijs en alle kosten en bijkomende lasten van de verkoop, in hoofdsom en eventuele interesten, zal betaald hebben.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet verhuurd of verpacht is, maar op heden nog bewoond is door hemzelf.

De koper zal geen werken mogen aanvatten aan het verkochte goed, het goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen, zolang de kosten en de prijs niet volledig betaald zijn, op straffe van onmiddellijke opeisbaarheid van kosten en prijs, onverminderd eventuele schadevergoeding van gemeen recht. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De verkoper zal het verkochte goed ter vrije beschikking stellen van de koper, te rekenen vanaf het ogenblik dat de prijs en alle kosten van de verkoop bevrijdend werden betaald door de koper. Dit op straffe van uitdrijving door de eerst hiertoe aangezocht gerechtsdeurwaarder.

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

Pandregister

De verkoper erkent te weten dat roerende goederen (zoals onder andere maar niet uitsluitend zonnepanelen, verwarmingsketels of -installaties, thuisbatterijen, keukens, badkamers, enzovoort) onroerend kunnen worden door incorporatie of bestemming. Indien deze goederen op afbetaling of krediet aangekocht werden, kan de financierder of leverancier zich het eigendomsrecht voorbehouden op deze goederen of ze in pand krijgen zolang ze nog niet volledig terugbetaald zijn. De inpandgave of het eigendomsvoorbehoud wordt gemeld in het Pandregister. De verkoper verklaart geen dergelijke goederen aangekocht te hebben waarvoor een inschrijving genomen werd in het Nationaal Pandregister.

11. Voorkooprecht - Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat voorschreven goed met geen enkel wettelijk of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, optierecht of vervreemdingsverbod is bezwaard.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het eventueel geldend 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 de wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

12. Staat van het goed – oppervlakte

Het goed wordt verkocht in de staat en de toestand waarin het zich bevindt op de dag van de toewijzing, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder enige vrijwaring voor de aard van de grond of de ondergrond, de stevigheid van de gebouwen of de conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften of afgeleverde vergunningen, de zichtbare of verborgen gebreken, noch voor vergissing of verkeerde aanduiding in de beschrijving, dit alles zonder tussenkomst van verkoper(s) of verkopende notaris, noch verhaal tegen deze laatsten, noch het 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 precieze grenzen en de hierboven aangeduide oppervlakte wordt niet gewaarborgd; elk verschil in min of in meer, zelfs al overtrof dit een/twintigste, is in voor- of nadeel van de koper, zonder tussenkomst van verkoper(s) of verkopende notaris, noch verhaal tegen deze laatsten.

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

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegen verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven/twaalftden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

13. Gemeenheden

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

14. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, en zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen bezwaard of bevoordeeld zijn;

de koper zal de enen in zijn voordeel kunnen inroepen en zich tegen de anderen kunnen verzetten, doch dit alles op zijn gevaar, last en risico,

zonder tussenkomst van de verkoper(s) of verkopende notaris, noch verhaal tegen deze laatsten.

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

De verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden, behoudens hetgeen hierna uitdrukkelijk vermeld.

De verkoper verklaart dat er voor het goed naar zijn weten, geen enkele bijzondere voorwaarden of erfdiensbaarheden vandaag bestaan en dat hij er zelf geen heeft toegestaan, met uitzondering van diegene vermeld in de eigendomstitel verleden voor notaris Elke Vandekerckhove te Merelbeke-Melle op tweeëntwintig december tweeduizend en negen, waarin letterlijk het volgende is vermeld:

"De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdiensbaarheden, behoudens hetgeen hierna wordt vermeld onder de titel "BIJZONDERE VOORWAARDEN".

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Deze verkoop is tevens gesloten onder de bijzondere voorwaarden opgenomen in een akte verleden op vijf november tweeduizend en negen voor ondergetekende Meester Elke Vandekerckhove, notaris met standplaats te Merelbeke, waarin letterlijk vermeld staat hetgeen volgt :

"Deze verkoop is tevens gesloten onder de bijzondere voorwaarden opgenomen in een akte verleden op zeventien augustus negentienhonderd drieënnegentig voor Meester Anne Pede, notaris met standplaats te Bottelare, staat letterlijk hetgeen volgt vermeld:

BIJZONDERE BESPREKEN – ERFDIENSTBAARHEDEN

1) Bij vorige titel gevestigd:

In voormeld proces-verbaal van toewijs, opgemaakt door genoemde notaris Soinne op tien juli negentienhonderd vijfenzeventig, werden de volgende erfdiensbaarheden aangehaald, hier letterlijk overgenomen:

"In de titel van eigendom van juffer Gabriella Vandehove overgeschreven ten kantore van hypotheke boek 4088, nr 5, werd er, betreffende de huizen in de Zwaantjesstraat, het volgende bedongen:

1° de vijf huizen nummers 22 tot 30 gebruiken één en zelfde pomp.

2° de vier huizen nummers 14 tot 20 gebruiken ook één en zelfde pomp.

3 De verschillende beirputten der huizen nummers 22 tot 30 worden geruimd langs den uitweg nevens lot 10.

4° de verschillende beirputten der huizen 14 tot 20 worden geruimd langs den uitgang nevens lot 2.

5° den bakhoven (A zie plan) is en dienste der verschillende huizen,"

De kopers wien het aangaat zullen desbetreffend gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen van de verkopers of hun rechtsvoorgangers, voor zoveel gemelde bepalingen nog van toepassing zijn.

2) Bij deze akte gevestigd:

Bij voormeld metingsplan, is door de voornoemde heer landmeter De Noyette een verklarende nota inzake de gevestigde erfdienstbaarheden gevoegd, dewelke letterlijk als volgt luidt:

"ERFDIENSTBAARHEDEN

Huisnummer 22 belast huis nrs 20, 18, 16 en 14 met een recht van doorgang

Huisnummer 20 belast huis nrs 18, 16 en 14 mei een recht van doorgang

Huisnummer 18 belast huis nrs 16 en 14 mei een recht van doorgang

Huisnummer 16 belast huis nr 14 met een recht van doorgang

Huisnummer 24 belast huis nrs 26, 28 en 30 met een recht van doorgang

Huisnummer 26 belast huis nrs 28 en 30 met een recht van doorgang

Huisnummer 28 belast huis nr 30 met een recht van doorgang

Deze erfdienstbaarheid is 1 meter breed over de ganse lengte, behalve naast het pand nr 14, daar is deze 1,40 m.

ZICHTEN EN LICHTEN

Huis nummer 20 belast het huis nummer 22 met lichten en zichten in de achtergevel hoofdgebouw.

Huis nummer 24 belast het huis nummer 26 met lichten en zichten in de achtergevel hoofdgebouw.

ALLE ERFDIENSTBAARHEDEN VAN ONDERGRONDSE LEIDINGEN

BLIJVEN BEHOUDEN"

De koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voor zover deze bepalingen nog uitwerking sorteren en zonder dat de aanhaling hiervan aan om het even wie meer rechten kan verschaffen dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

15. Schade aan de grond of ondergrond

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

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen de 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.

16. Vordering tot vrijwaring

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

17. Administratieve bepalingen

Stedenbouw

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid en het nut om, persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, en dergelijke meer) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

De verkoper verklaart dat er geen meerdere verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde gedeelten van het bij deze verkochte goed, te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op de niet bebouwde gedeelten, noch mogen verbouwingswerken uitgevoerd worden aan de bebouwde gedeelten, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

De stedenbouwkundige inlichtingen zullen worden gepubliceerd op de website biddit.be.

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex RO en overeenkomstig de stedenbouwkundige uittreksels, afgeleverd door de gemeente Merelbeke-Melle op zes maart tweeduizend zesentwintig:

A°/ perceelnummer 0271L3P0000:

1° dat voor het onroerend goed geen recente stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van:

-voorwaardelijke vergunning afgeleverd op drie maart tweeduizend twintig, voor het slopen van achterste berging en het slopen en heropbouwen van de achterbouw, voorwaarden: De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlakte); Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;

Dat er een aanvraag was voor slopen berging en de regularisatie van uitbreiding woning, OMV-nummer OMV-2019122231, maar dit werd geweigerd door het schepencollege op drie december negentienhonderd negentien;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister en uit de brief van de gemeente Merelbeke-Melle van zes maart tweeduizend zesentwintig 'woongebied met landelijk karakter' is;

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en verklaring van de verkoper, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld is:

Proces-verbaal van drie februari tweeduizend zestien, nummer GE.66.L4.001028/2016, voor het uitbreiden van de woning en het vergroten van de berging en het opsplitsen van de woning in twee woonentiteiten, gemeentelijk dossiernummer 44040/7137/M/2018/2, overtreding de dato zeven december tweeduizend achttien: status lopende;

4° dat op het goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex RO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat betreffende het goed geen verkavelingsvergunningen/omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden werden uitgereikt;

6° dat voormeld 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 conform artikel 5.68.8 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

8° dat het perceel gelegen is langs een weg bestaande uit een rijbaan, lokale toegangsweg, Zwaantjesstraat;

9° dat het onroerend goed onroerend erfgoed is: Vastgesteld bouwkundig erfgoed, beschrijving Rij arbeiderswoningen, referentie 141395, geldigheid startdatum twintig juni tweeduizend drieëntwintig;

10° dat er wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut gekend zijn:

- Gemeenteweg op private eigendom;
- Erfdienstbare strook naast (buurt)spoorwegen voor opruiming van struikgewas;

2°/ perceelnummer 0271M3P0000:

1° dat voor het onroerend goed geen recente stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister en uit de brief van de gemeente Merelbeke-Melle van zes maart tweeduizend zesentwintig woongebied met landelijk karakter is;

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en verklaring van de verkoper;

4° dat op het goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex RO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat betreffende het goed geen verkavelingsvergunningen/omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden werden uitgereikt;

6° dat voormeld 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 conform artikel 5.68.8 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

8° dat er wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut gekend is: Erfdienstbare strook naast (buurt)spoorwegen voor opruiming van struikgewas;

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex RO, waarin een opsomming wordt gegeven van de handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Het goed maakt geen voorwerp van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, is niet getroffen door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, is niet belast met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van de openbare macht of een derde.

Er wordt geen enkele verbintenis aangegaan met betrekking tot het gebruik dat de kopers van het onroerend goed willen maken, aangezien zij deze kwestie als hun persoonlijke aangelegenheid beschouwen, zonder verhaal tegen de eigenaar of de ondergetekende notaris.

De eigenaar, de aanvrager en de notaris die de akte opmaakt, zijn niet aansprakelijk voor eventuele stedenbouwkundige overtredingen die momenteel op het verkochte onroerend goed kunnen rusten, aangezien dit wordt verkocht in zijn huidige staat, met name op stedenbouwkundig vlak, zonder verhaalrecht wegens niet-naleving van stedenbouwkundige of reglementaire bepalingen. De koper moet dit als een persoonlijke aangelegenheid beschouwen, zowel wat betreft de eventuele regularisatie of het in overstemming brengen van het onroerend, als wat betreft de eventuele strafrechtelijke boetes die kunnen worden opgelegd bij een eventuele vaststelling van een overtreding.

Thans wordt het goed gebruikt als woonhuis. Voor zover bekend is deze bestemming wettig en onbetwist. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, § 1 mogen worden verricht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Maatregelenregister

Ondergetekende notaris consulteerde 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.

Beschermingsmaatregelen – administratieve maatregelen – bouwkundig erfgoed – leegstand – verkrotting, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

a) Voorlopige of definitieve bescherming.

Nadat de instrumenterende notaris aan partijen kennis heeft gegeven van de inhoud van het Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat hij tot op heden betreffende voorschreven onroerend goed geen enkele kennisgeving heeft ontvangen waaruit blijkt dat voorschreven onroerend goed voorlopig of definitief beschermd zou zijn zoals voorgeschreven in het Onroerend Erfgoeddecreet.

b) Inventarissen

Volgens raadpleging van de digitaal ter beschikking gestelde kaarten, is voorschreven onroerend goed niet opgenomen in een van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.1. van het Onroerend Erfgoeddecreet, met name:

De vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde archeologische zone en de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Voormeld onroerend goed is wel opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed "Rij arbeiderswoningen", vastgesteld bouwkundig erfgoed van twintig juni tweeduizend drieëntwintig tot heden, ID 141395, [besluit tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Oost-Vlaanderen](#) schrappingsbesluiten, vaststellingsbesluiten: één juni tweeduizend drieëntwintig, ID: 15002, Juridische gevolgen:

- is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed [Rij arbeiderswoningen](#)
Deze vaststelling is geldig sinds twintig juni tweeduizend drieëntwintig;
- is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed [Arbeiderswoningen](#)
Deze vaststelling was geldig van vierentwintig september tweeduizend en negen tot twintig juni tweeduizend drieëntwintig.

Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op artikel 4.1.11 van het Onroerend Erfgoeddecreet en verwijst hen eveneens naar de website www.onroenderfgoed.be.

c) De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed niet is opgenomen op de inventaris van leegstaande bedrijfsruimten noch op de inventaris van leegstaande, verkrotte, ongeschikte of onbewoonbare woningen of gebouwen ; dat evenmin een procedure werd opgestart tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid of slopingsbevel.

Ondergrondse innemingen

De notaris vestigt de aandacht van de koper op het nut om op de site <http://www.klim-cicc.be> de aanwezigheid van natuurlijke gasleidingen of andere op het verkochte goed na te gaan onder meer ingeval van werken die uitgevoerd worden in het verkochte goed.

Bodemdecreet

Op vraag van ondergetekende notaris heeft de verkoper verklaard dat er op bovenbeschreven goed bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in

de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemsaneringdecreet.

Overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet, werd aan de OVAM een bodemattest aangevraagd voor voorbeschreven goederen, afgeleverd op vijf maart tweeduizend zesentwintig, nummers 20260159117 en 20260159105. De inhoud van de bodemattesten luidt als volgt :

"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: 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."

De verkoper heeft verklaard betreffende voorbeschreven 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.

Voor zover bovenstaande verklaring door de verkoper te goede trouw is afgelegd, zal de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich nemen, zonder mogelijkheid van verhaal tegen de verkoper.

De bodemattesten zullen aan de koper worden overhandigd.

Stookolietank

De verkoper heeft verklaard dat in het goed zich een ondergrondse noch een bovengrondse noch een buitengebruikgestelde stookolietank bevindt.

Postinterventiedossier

Op vraag dienaangaande van ondergetekende notaris, heeft de verkoper verklaard dat voor voorbeschreven goederen geen postinterventiedossier werd opgesteld, en dat er aan de goederen sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het voormeld onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige mevrouw Veerle Vanhaesebroeck van Certimax met erkenningscode EP08283 gedateerd van tien april tweeduizend zesentwintig met vermelding van unieke code 20260410-0003844652-RES-1 met berekend energieverbruik 589 Wh/m².

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Een kopie van het certificaat is raadpleegbaar door de koper ter gelegenheid van de publiciteit. Het origineel van dit certificaat zal door de ondergetekende notaris worden overhandigd aan de koper bij de toewijs.

Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop wooneenheden zijn in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van drie april tweeduizend zesentwintig met verslag nummer GEN/15/61669926/00/NL/000 werd door de vereniging zonder winstoogmerk Vinçotte Certigo, vertegenwoordigd door de heer Jan Ladon, met zetel te Vilvoorde, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Uiterlijk vóór drie april tweeduizend zevenentwintig zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de authentieke akte mee te delen aan het erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper erkent door de notaris op de hoogte te zijn gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit reglement, alsook het feit dat de kosten van de herkeuring door het organisme aan hem zullen worden aangerekend. De koper ontvangt bij toewijs een exemplaar van het proces-verbaal, en heeft een kopie ervan kunnen raadplegen bij de tekoopstelling van het goed.

Rookdetectoren

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust werd met branddetector(en) volgens de geldende regelgeving. De koper zal hiervan zijn eigen zaak maken.

Reclamepanelen

De verkoper verklaart dat geen enkel gedeelte van het verkochte goed verhuurd is voor reclamedoeleinden, zoals reclamepanelen.

Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat op het goed geen zonnepanelen aanwezig zijn.

Waterparagraaf.

In navolging van artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen wijst de instrumenterende notaris de koper er op, en dit op zicht van afdrucken van waterinfo.be, dat het bij deze verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 20 februari 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007. In toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verklaart de instrumenterende notaris, en dit op zicht van afdrucken van waterinfo.be van vijf maart tweeduizend zesentwintig, dat de hierbij verkochte goederen:

- volgende score hebben:

P-score (overstromingskans voor het perceel): A voor wat betreft perceelnummers 0271L3P0000 en 0271M3P0000;

G-score (overstromingskans voor het gebouw): A voor wat betreft perceelnummer 0271L3P0000 en Onbekend voor wat betreft perceelnummer 0271M3P0000;

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen.

- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen zijn in een signaalgebied of in overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering;

- niet gelegen zijn in een recent overstroomd gebied;

Dit laatste wordt door de verkoper bevestigd.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. Binnen zes jaar te rekenen vanaf heden moet een nieuw EPC residentieel gebouwen zijn opgemaakt. Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

ting. De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige. De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom). Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiele en residentiele gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum. Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het hierboven beschreven goed niet is gelegen binnen:

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

Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde 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 het bij deze hierboven beschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst. De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellervorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

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 de contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop het verkochte goed is aangesloten, die op naam van de verkoper of de huurder staan, overnemen of, indien de wetgeving dit toelaat, nieuwe contracten afsluiten, vanaf het ogenblik waarop het verkochte goed ter vrije beschikking moet worden gesteld van de koper, onverminderd de rechten die de koper kan doen gelden op grond van die contracten of de wet.

Overdracht van risico's –Verzekeringen

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

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper pro rata temporis 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 integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Ondergetekende notaris kan aan de koper, op het ogenblik dat de kosten van de verkoop betaalbaar zijn, betaling of consignatie vragen van een bedrag voor nog niet ingekohierde belastingen van het lopende jaar.

Asbestinventaris

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code 20260412-000139.001 opgemaakt door de heer Alain de Clercq van Certimax op twaalf april tweeduizend zesentwintig.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Niet-asbestveilig.
Tijdens de inspectie vastgesteld: 1 asbestmateriaal, 1 beperking, 0
uitsluitingen.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmateriaal dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren

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

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de
toewijzing bevindt, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest be-
treft.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde
van het verkrijgen van een (hypotheclair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in een enkele online zit-
ting bij opbod, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aan-
vaardt.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegen-
over 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) een of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; hij mag een van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan een van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhouden bidder voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan een van de vorige bidders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overleden bidder of aan een 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 een 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. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

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 medegedeeld 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 voor het uur van de sluiting van de biedingen nog een 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 voor het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders een of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Algemeen

Artikel 10. Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen »), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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. Voor 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 een van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de 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 een en dezelfde dag, enerzijds door het online medelen 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 be-

lope 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 een van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen. Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van een 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 een van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht. De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen 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 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 vijfennegentig 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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend 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 honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig 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 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 een miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven een 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);

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

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 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %).

Het bedraagt:

- Achtentwintig procent (28,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijftachtig procent (21,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien komma tien procent (18,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma twintig procent (15,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met een miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven een miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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 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 een 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 kosten;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteresten

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop:

Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere

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

Bijgevolg kan hij die in 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 verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen vermindere.

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 een 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 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 verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, 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 een dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

D. VOLMACHT

Nihil

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Merelbeke-Melle, op hogervermelde datum, en na lezing, ondertekend door mij, notaris.

Volgen de handtekeningen

Voor eensluidend afschrift