

REP. 2024/0058

ONLINE VERKOOP - VERKOOPSVORWAARDEN - BIDDIT.BE
GOEDEREN TE 8800 ROESELARE, ARDOOISESTEENWEG 82, SPINNERSSTRAAT
1+ EN SPINNERSSTRAAT 3

Lastenkohier: 17 januari 2024
Begindatum biedingen: 26 februari 2024
Einddatum biedingen: 5 maart 2024
PV definitieve toewijzing: 12 maart 2024

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op zeventien januari.

ga ik, Meester **Jolien PYCK**, notaris met standplaats te **ROESELARE**, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop ...

op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

...

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

...

VERKOOPSVORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A/ BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

BV 'NOTARIAAT SOETE & PYCK'

8800 Roeselare, Beversesteenweg 261

Ondernemingsnummer: 0804.113.073

Email: elise@notariaat.sp.be

Telefoon: 051 24 01 36

Beschrijving van het onroerend goed:

STAD ROESELARE, tweede Afdeling

1. Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, volgens titel gekend als "hoekwoning met bovenliggend appartementje", gelegen aan de **Ardooisesteenweg 82**, kadastraal bekend Sectie **B**, volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel nummer **1069V10 P0000**, met een oppervlakte volgens titel en recent kadaster van één are zesenvijftig centiare (**1a 56ca**).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt 766,00 euro.

2. Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, volgens titel gekend als "garage", gelegen aan de **Spinnersstraat 1 +**, kadastraal bekend Sectie **B**, volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel nummer **1069P11 P0000**, met een oppervlakte volgens titel en recent kadaster van tweeënvijftig centiare (**52ca**).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt 122,00 euro.

3. Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, volgens titel gekedn als "garage en/of pakhuis", gelegen aan de **Spinnersstraat 3**, kadastraal bekend Sectie **B**, volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel nummer **1069R11 P0000**, met een oppervlakte volgens titel en recent kadaster van zesenvijftig centiare (**56ca**). Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt 316,00 euro. Zoals deze goederen afgebeeld zijn op een plan van landmeterskantoor Sabbe, de dato 20 mei 2015, met plannummer 65626/2015.

Enkel voormelde onroerende goederen worden verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Oorsprong van eigendom

...

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **HONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO** (€ 150.000,00).

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.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 26 februari 2024 om 10.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 5 maart 2024 om 10.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 12 maart om 14.30 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonisch contact met notariskantoor Soete & Pyck te Roeselare.

...

Publiciteit

De notaris voert de volgende publiciteit:

6 weken publiciteit via internet:

- www.immoweb.be
- www.biddit.be
- www.zinmo.be

- www.notaris.be

Bijkomende publiciteit zal afzonderlijk afgerekend worden, volgens afspraak.

...

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

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

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

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 verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Blijkens opzoeking op datum van **10 januari 2024** in het themabestand Vlaamse Voorkooprechten van het e-voorkooploket, heeft de instrumenterende notaris vastgesteld dat er geen voorkooprecht van toepassing is.

Staat van het goed - Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al zou het niet voldoen 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 koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat het gebrand heeft in de Spinnersstraat 1 en dat er ook in het pand in de Ardooisesteeweg 82 rook- en waterschade was door het blussen. De koper verklaart geen vergoeding meer te kunnen vorderen voor de schade ten gevolge van de brand.

De koper wordt door de notaris geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart (door het uitbrengen van een bod) formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkopers verklaren geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

ADMINISTRATIEVE VOORSCHRIFTEN

1. Bosdecreet - Natuurbehoud

Nadat de instrumenterende notaris uitleg heeft verstrekt over het toepassingsgebied van het Vlaamse Bosdecreet, verklaren de verkopers dat er zich op het hierbij verkochte goed, geen bos bevindt zoals bedoeld in het Bosdecreet.

Het onroerend goed is niet gelegen binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

2. Onroerend erfgoed

Overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet vermeldt de instrumenterende notaris dat voorschreven goed:

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

3. Stedenbouwkundige bepalingen

- De instrumenterende notaris wijst erop dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed, noch enige verbouwing mag geschieden, zolang een omgevingsvergunning niet is verkregen.

- Indien het goed in de toekomst getroffen mocht worden door een overheidsbesluit betreffende onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper dit moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkopers verklaren dat bij hun weten het verkochte goed geen voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening en dat hem geen onteigeningsbesluit werd betekend.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat de voormelde goederen sub 1 en sub 3 getroffen zijn door de rooilijn 'Spinnerstraat: 'Plan van lijnstelling der Spinnerstraat'', zoals goedgekeurd de dato 21 september 1901. Het goed sub 2 is niet getroffen door voormelde rooilijn.

- De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet ongeschikt voor bewoning is verklaard, doch wel is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, meer bepaalt als volgt:

1/ het goed sub 1: opgenomen in de inventaris type verwaarlozing, sinds 8 oktober 2021, alsook opgenomen in de inventaris type leegstand, sinds 24 maart 2023

2/ het goed sub 3, opgenomen in de inventaris type leegstand, sinds 14 oktober 2022.

- Overeenkomstig 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 bevat **geen informatie** over het goed.

4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

A. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig

uittreksel:

1° dat voor de onroerende goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

1) Voor het goed sub 1:

- Gemeentelijk dossiernummer: 36015/5690/B/1963/148

Beschrijving: het verbouwen van een winkelhuis.

Datum beslissing: 29/07/1963

Beslissing eerste aanleg: vergund

- Gemeentelijk dossiernummer: 36015/5690/B/1993/677

Beschrijving: maken deuropening.

Datum beslissing: 06/12/1993

Beslissing eerste aanleg: vergund

2) Voor het goed sub 2:

- Gemeentelijk dossiernummer: 36015/19272/B/1971/75

Beschrijving: herbouwen voorgevel op de rooilijn

Aard aanvraag: verbouwen eengezinswoning.

Datum beslissing: 17/05/1971

Beslissing eerste aanleg: vergund

- Gemeentelijk dossiernummer: 36015/19272/B/2006/92

Beschrijving: vervangen poort door venster + deur.

Datum beslissing: 13/03/2006

Beslissing eerste aanleg: vergund

Volgende stedenbouwkundige vergunning voor het goed sub 2 werd echter **geweigerd**:

- Gemeentelijk dossiernummer: 36015/19272/B/2006/628

Beschrijving: het wijzigen van de bestemming van garage naar woongelegenheid.

Aard aanvraag: wijzig aantal wooneenheden

Datum beslissing: 13/11/2006

Beslissing eerste aanleg: geweigerd

3) Voor het goed sub 3:

- Gemeentelijk dossiernummer: 36015/19272/B/1971/75

Beschrijving: herbouwen voorgevel op de rooilijn.

Aard aanvraag: verbouwen eengezinswoning.

Datum beslissing: 17/05/1971

Beslissing eerste aanleg: vergund

- Gemeentelijk dossiernummer: 36015/19272/B/2006/92

Beschrijving: vervangen poort door venster + deur.

Datum beslissing: 13/03/2006

Beslissing eerste aanleg: vergund

Volgende stedenbouwkundige vergunning voor het goed sub 3 werd echter **geweigerd**:

- Gemeentelijk dossiernummer: 36015/19272/B/2006/628

Beschrijving: het wijzigen van de bestemming van garage naar woongelegenheid.

Aard aanvraag: wijzig aantal wooneenheden

Datum beslissing: 13/11/2006

Beslissing eerste aanleg: geweigerd

- Gemeentelijk dossiernummer: 36015/19272/B/2015/546

Beschrijving: de regularisatieaanvraag ivm het verbouwen van 2 garages tot 1 garage met woonst.

Aard aanvraag: wijzig aantal wooneenheden

Datum beslissing: 25/01/2016

Beslissing eerste aanleg: geweigerd

4) Volgende aanvraag tot omgevingsvergunning voor alle drie de goederen werd echter **niet toegekend:**

- Omv nummer: OMV_2021178528

Beschrijving: verbouwen ardooisesteeweg - spinnersstraat.

Vergunningsplichtig: ja

Lopende procedure: geen lopende procedure

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de onroerende goederen volgens het plannenregister (volgens de gemeentelijke informatie) is:

- Volgens het Gewestplan 2.22_6_1 - Roeselare-Tielt: woongebied;
- Volgens het Algemeen plan van aanleg 2.23_1_1 - Roeselare: perifere kerngebieden;
- Volgens het Bijzonder plan van aanleg 224_48_1 - Krottegem: zone voor centrumbebouwing;
- Volgens het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 2.12_137_2 - Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare: Art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare;
- Volgens het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 2.13_152_1 - Solitaire vakantiewoningen - Midden West-Vlaanderen: Art. 1 - Overdruk solitaire vakantiewoning (enkel van toepassing in landbouw bestemming;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), de onroerende goederen geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op de onroerende goederen geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor de onroerende goederen geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkrijger verklaart dat hij met betrekking tot de onroerende goederen de stedenbouwkundig uittreksels, verleend op 9 augustus 2023 heeft ontvangen.

De notaris wijst de koper op artikel 4.2.1 VCRO, de bepaling die de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

B. In verband met de bestaande (vergunde) toestand heeft de gemeentelijk omgevingsambtenaar van de Stad Roeselare per mail van 7 september 2023 het volgende meegedeeld:

"In 1963 werd een vergunning verleend voor het verbouwen van de woning nr. 82. Dit betrof de aanpassing van de gevel (maken van winkelpui). **RODE GEVEL**

In 1971 werd de gevel van de beide garages Spinnerstraat afgebroken en achteruit geplaatst

In 1993 werd een vergunning verleend voor het maken van een deuropening in het pand witte gevel.

In 2006 werd voor de rechtse garage een aanvraag vergund voor het vervangen van de garagepoort door een raam en deur.

In hetzelfde jaar werd een aanvraag geweigerd om van de garage een woonst te maken in de rechtse garage.

In 2015 werd dezelfde aanvraag opnieuw geweigerd.

Vanaf 1994 tot 2002, was er een inschrijving in nr.1, zijnde de toegang via de witte gevel. Het is niet duidelijk is dit in het "witte " gebouw is of op de verdieping van nr 82.

Vanaf 2002 tot 2020 was er een inschrijving op de 1, en dit voor de woonentiteit ingang witte gevel en voor de entiteit op de verdieping nr 82.

De aanduiding Spinnerstraat 1 op de eerste garage is op zich verkeerd geplaatst en moet geplaatst worden op het volume witte gevel.

Voor het pand Spinnerstraat 3 was er een inschrijving van 2006 tot 2015.

Er is geen vergunning terug te vinden voor de Ardooisesteenweg 82 of de Spinnersstraat 1 van de opdeling van het pand of van een bestemmingswijziging voor de inschrijving van 1994-2002 en 2002-2020."

En verder werd door de dienst Stedenbouw Roeselare per mail van 6 september 2023 het volgende meegedeeld:

"Adressen van kadaster komen niet overeen met de officiële adressen die gebruikt worden in CRAB.

Op de foto hieronder van links naar rechts:

Op de hoek Ardooisesteenweg 82, bruine deur en garagepoort Spinnersstraat 1, dan garagepoort zonder adres en raam en deur Spinnersstraat nr 3"

C. De verkopers verklaren dat volgende stedenbouwkundige overtreding op het goed rust: inrichting van de Spinnersstraat 1+ (garage) als woonentiteit zonder vergunning.

Ondergetekende notaris wijst de koper er uitdrukkelijk op dat een bouwovertreiding een voortdurend misdrijf is, te weten het instandhouden van onwettige constructies, dat derhalve bij verkoop mee overgaat naar de nieuwe eigenaar. De verjaringstermijn neemt in dit geval pas een aanvang nadat de instandhouding is opgehouden.

De koper werd ingelicht met betrekking tot voorgaande overtreding en met betrekking tot de risico's die eraan verbonden zijn. De koper verklaart te weten dat hij zelf dient in te staan voor het voldoen aan de voorwaarden van de Vlaamse Codex Wonen en andere geldende normeringen, alsook voor de regularisatie van de bestaande toestand (indien dit mogelijk zou

zijn). De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtiging die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Door het verstrekken van onderhavige informatie stemt de koper ermee in dat de verkopers alsook de instrumenterende notaris van alle verdere aansprakelijkheden omtrent bovenstaande problematiek worden ontslaan, en niet verder kunnen worden aangesproken.

D. Planbatenheffing

De verkopers verklaren dat zij geen kennis hebben van enige bestemmingswijziging.

E. Informatie aan de koper

De koper wordt door de ondergetekende notaris gewezen op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be en ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

De koper wordt door de instrumenterende notaris gewezen op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten, terug te vinden op www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen na te leven.

5. Milieuvergunningen en bodemdecreet

a) Milieuvergunningen

De verkopers verklaren niet op de hoogte te zijn van enige milieuvergunning en/of omgevingsvergunning voor milieukundige handelingen die zou zijn toegekend met betrekking tot het hierbij verkochte goed, hetgeen wordt bevestigd door de stedenbouwkundige inlichtingen, afgeleverd door de stad Roeselare op 9 augustus 2023.

b) Bodem

1. De openbare verkoop van voorschreven goed moet worden aanzien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 2, 18° van het Bodemdecreet.

2. Met betrekking tot het verkochte goed werd door de OVAM drie bodemattesten afgeleverd op **27 juli 2023** in overeenstemming met voormeld Decreet.

De inhoud van deze attesten luidt:

"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 gebruiksbepalingen van

toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten"

3. De koper zal genoeg nemen met het voorgaande en voorschreven goed aanvaarden in de huidige staat. De koper zal de verkopers bijgevolg ontslaan van elke verplichting tot vrijwaring uit hoofde van eventueel nog bestaande bodemverontreiniging.

4. De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat:

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

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot grondverzet in voorkomend geval moeten nageleefd worden.

6. Risicozone voor overstroming - Integraal Waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 24 juli 2023, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;

- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;

- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;

- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

- **wel** deels gelegen is in **van nature overstroombaar gebied**, met name vanuit waterloop.

De gronden hebben **P(erceel)-score**:

Betreffende het goed sub 1:

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Betreffende de goederen sub 2 en sub 3:

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score**:

Betreffende het goed sub 1:

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Gebouw ID: 12637447: B

Gebouw ID: 12567341: D

Betreffende de goederen sub 2 en sub 3:

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

Gebouw ID: 11766204: B

7. KLIM

De notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om te controleren op de website www.klim-cicc.be of het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en

ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaerheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database, in het bijzonder in het geval er werken aan het goed worden gerealiseerd.

Uit de opzoeking gedaan op **24 juli 2023** blijkt dat er geen klim leden betrokken zijn.

De instrumenterende notaris overhandigde vóór ondertekening van deze akte de opzoeking op de website aan de koper.

8. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of aan het hoger beschreven eigendom sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld, *antwoorden de verkopers ontkennend*.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de koper erop dat, indien werken worden uitgevoerd aan het onroerend goed waarvoor een postinterventiedossier dient te worden opgesteld, dit dossier moet worden opgesteld of aangevuld en zorgvuldig moet worden bewaard, aangezien dit bij een latere eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar moet worden overhandigd.

9. Stookolietanks

De verkopers verklaren dat er zich in of op het verkochte onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt.

10. Energieprestatiecertificaat Vlaamse Gewest

1) Er is een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de woontiteit in de Ardooisesteenweg 82 opgesteld.

De verkoper heeft een EPC van het verkochte goed met een berekend energieverbruik van **434 kWh/m² (label E)**. Dit EPC werd opgesteld door Tom Martin, erkend energiedeskundige, op 26 augustus 2023 en met certificaatnummer/unieke code UC 20230826-0002973155-RES-1.

2) Er is een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de woontiteit in de Spinnersstraat 1 opgesteld.

De verkoper heeft een EPC van het verkochte goed met een berekend energieverbruik van **1.384 kWh/m² (label F)**. Dit EPC werd opgesteld door Tom Martin, erkend energiedeskundige, op 26 augustus 2023 en met certificaatnummer/unieke code UC 20230826-0002973142-RES-1.

De originele certificaten zullen bij het proces-verbaal van toewijs aan de koper worden overhandigd.

Renovatieplicht

Onderhavige akte betreft de overdracht van een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat voorschreven goed **binnen vijf jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte** het minimale energieprestatieniveau **label D moet halen** (thans werden voorschreven goederen reeds geattesteerd met label E en label F conform hogervermelde energieprestatiecertificaten).

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De kopers worden erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en ingeval van sloop, alsmede dat een strengere of lichtere renovatieplicht kan gelden wanneer binnen de vijf jaar na de datum van de authentieke akte de bestemming van het goed wordt gewijzigd.

Op het niet naleven van de renovatieplicht staan administratieve geldboetes van € 500,00 tot en met € 200.000,00. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (afgekort: VEKA) legt bij het opleggen van een boete ook een nieuwe termijn vast waarbinnen de renovaties alsnog moeten worden uitgevoerd.

Voor verdere informatie wordt de koper verwezen naar een energiedeskundige en naar de volgende link <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023#langetermijnpad-na-2023>

De koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd en ontslaat de instrumenterende notaris uitdrukkelijk hieromtrent verdere bepalingen in onderhavige akte op te nemen.

11. Elektrische installatie

De verkopers verklaren dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

1) Bij proces-verbaal van **22 augustus 2023** werd door **ACEG vzw** vastgesteld dat de installatie van de woontiteit in de Ardooisesteenweg 82 niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Binnen de **termijn van twaalf (12) maanden** na datum van voormelde keuring, zal vastgesteld moeten worden **door hetzelfde keuringsorganisme** of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De koper wordt door de notaris op de hoogte 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 herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper zal bij het tekenen van het proces-verbaal van toewijs een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen.

2) De koper wordt erop gewezen dat met betrekking tot de installatie van de woontiteit in de Spinnersstraat 1 geen controleonderzoek werd uitgevoerd in de zin van hoofdstuk 8.4.,

afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. De elektrische installatie dient immers volledig gerenoveerd te worden, gelet op de brandschade.

De koper is verplicht om de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur schriftelijk op de hoogte te brengen van de afbraak of vernieuwing van de elektrische installatie.

De nieuwe elektrische installatie zal slechts in gebruik kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

12. Asbestinventarisatetest

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

1) De verkopers beschikken voor de woonentiteit in de Ardooisesteenweg 82 over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230827-000083.000, opgemaakt op **27 augustus 2023** door de heer Tom Martin.

De koper werd op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen (2 verwijderen en 1 maatregelen nemen)

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen".

2) De verkopers beschikken voor de Spinnersstraat 1 over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230827-000086.000, opgemaakt op **27 augustus 2023** door de heer Tom Martin.

De koper werd op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen (1 dringend verwijderen, 1 dringend maatregelen nemen, 1 verwijderen)

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen".

De verkopers verklaren dat er geen nieuwe attesten werden 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 elk asbestinventarisatetest zal bij het

tekenen van het proces-verbaal van toewijs aan de koper overhandigd worden.

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in voormelde asbestinventarisatetesten.

13. Zonnepanelen - Groenestroomcertificaten

Het alhier verkochte goed is niet voorzien van zonnepanelen.

14. Branddetectoren

De verkopers verklaren dat het goed niet uitgerust werd met branddetectoren, overeenkomstig de geldende regelgeving.

De koper werd ingelicht omtrent de verplichtingen op het vlak van rookmelders sedert 1 januari 2020 en zal hiervoor zelf het nodige doen.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

B/ ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het

geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** betalen. Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen:

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen. De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 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 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 verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), 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 vijftien procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (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, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De 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.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de verkoper

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

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben. Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde 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.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de

verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met

ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

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: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod 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 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.
Het heeft tot gevolg:
 - A) dat de hoogste bieder moet laten weten of hij al dan niet geboden heeft onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering, indien dit mogelijk is volgens de bijzondere verkoopsvoorwaarden.
 - B) dat de verkoper zich dient uit te spreken over het hoogste bod, dit wil zeggen of hij het hoogste bod, eventueel onder de gestelde opschortende voorwaarde(n) al dan niet aanvaardt, gebeurlijk het bod van een vorige bieder aanvaardt, dan wel geen enkel bod voldoende acht en de verkoop wenst stop te zetten.
 - C) dat de notaris de verplichting heeft om het goed binnen een periode van 10 werkdagen toe te wijzen.
 - D) dat de bidders niet langer gebonden zijn door hun bod. De 5 hoogste (en verschillende) bidders blijven daarentegen wel gebonden door hun bod tot de toewijzing definitief is geworden of het goed uit de verkoop wordt teruggetrokken.
- 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.

...

SLOTBEPALINGEN

I. Recht op geschriften

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Jolien Pyck.

II. Toepasselijk recht - bevoegdheid

Onderhavige akte zal worden beheerst door, en geïnterpreteerd overeenkomstig, het Belgisch recht.

III. NABAN - Notariële Aktebank

Partijen worden door de instrumenterende notaris ingelicht dat de elektronische vorm van onderhavige akte door hen kan worden geconsulteerd in de Notariële Aktebank.

Deze databank is toegankelijk via 1) www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten en 2) via de applicatie "IZIMI", en is te consulteren met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app "itsme®".

Partijen ontvangen bijgevolg geen papieren uitgifte van onderhavige akte, behalve na hun uitdrukkelijk verzoek aan de instrumenterende notaris.

IV. Bevestiging identiteit

1. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten haar werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

2. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte, rijksregisternummer en de woonplaats van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Roeselare, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing van en toelichting bij deze akte, hebben de comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, met mij, notaris, getekend.