

Akte: Verkoopsvoorwaarden biddit
Ref.: 2230342 JT
Recht op geschriften: € 100,00

Rep. Nr.:2024/0435
Datum: 19/04/2024

Het jaar tweeduizend vierentwintig.
Op negentien april.

Ga ik, Meester **DE PROFT Peter**, notaris met standplaats te Deinze, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna vermelde onroerende goederen, op verzoek en in aanwezigheid van:

...

Hierna aangeduid als de “**verkoper**”, ook indien er meerdere zijn.

TOELICHTING EN VOORLEZING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat partijen steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens te ondertekenen.

De partijen erkennen een integrale voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De akte zal integraal worden voorgelezen indien minstens één partij dit wenst, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem\haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaand het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle partijen dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat deze termijn voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en volledige voorlezing van de akte dan ook niet eisen.

Eventuele wijzigingen die werden of worden aangebracht aan het ontwerp zullen integraal worden voorgelezen samen met de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 Organieke Wet Notariaat. De partijen erkennen volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

Partijen erkennen dat de instrumenterende notaris overeenkomstig artikel 19 Organieke Wet Notariaat, zoals gewijzigd bij Wet van 4 mei 1999, er op gewezen heeft dat alle akten waarnaar verwezen wordt uitvoerbaar zijn, samen met de huidige akte, daar ze voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet. Partijen ontslaan er mij, Notaris, van bedoelde akten hier in extenso op te nemen. Partijen bevestigen dat gemelde akten één geheel vormen met huidige akte om samen als authentieke akte te gelden.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Peter De Proft
Karel Picquélaan 106, 9800 Deinze
Telefoon (algemeen nummer): 09/386.13.30
Email dossierbeheerder: jana@notarisdeproft.be

Beschrijving van de onroerende goederen

1. STAD DEINZE - eerste afdeling

Een huis en perceel tuin, op en met de grond en aanhorigheden gelegen Priester Joris Eeckhoutlaan 20, volgens titel gekend sectie A deel van nummer 912/A met een oppervlakte van vijf are vijftientig centiare (5a 85ca) en volgens recent kadastraal uittreksel gekend sectie A, nummer 912Y3 P0000 (huis) voor een oppervlakte van één are dertien centiare en nummer 912Z3 P0000 (tuin), met een oppervlakte van vier are tweeënzeventig centiare (4a 72ca)

KI (0912Y3P0000): negenhonderdtweëntwintig euro (€ 922,00)

KI (0912Z3P0000): vier euro (€ 4,00)

...

Eigendomsaanhaling.

...

De kopers zullen zich met deze eigendomsaanhaling moeten vergenoegen en geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van deze akte.

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 verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen 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.

Instelprijs

1. De instelprijs bedraagt voor voormeld goed sub 1 (Deinze, Priester Joris Eeckhoutlaan 20): **HONDERDVIJFENNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 195.000,00)**

...

Minimum bod

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 dinsdag 21 mei 2024 om tien (10.00 uur).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 29 mei 2024 om tien uur (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 verkoopvoorwaarden.

Toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het Vrederecht Deinze te 9800 Deinze, Brielstraat 27 ten overstaan van de Vrederechter op dinsdag 4 juni 2024 om elf uur dertig minuten (11u30) met betrekking tot voormeld goed sub 1 ...

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **na voorafgaande telefonische afspraak** met het kantoor van ondergetekende notaris.

Volgende bezoekmomenten worden vastgelegd:

Voor wat betreft voormeld goed sub 1 (Deinze):

Vanaf woensdag 24 april 2024, elke woensdag- en zaterdagmiddag van 13.30u tot 16.30u, na voorafgaande afspraak;

...

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

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. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig voorkooprecht.

Ingevolge de opzoeking van ondergetekende notaris op het e-voorkooploket op 18 april 2024 is gebleken dat er voor het verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

Voorkooprecht Vlaamse Codex Wonen.

De verkopers verklaren er geen kennis van te hebben dat voormeld goed valt onder de toepassing van artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, dat luidt als volgt:

“§1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht. Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op: 1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van

verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris; 2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn; 3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied. Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.”

Staat van het goed – Gebreken – tienjarige aansprakelijkheid

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

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden **met uitzondering van:**

- Hetgeen opgenomen in de voormelde akte verleden voor notaris AGNEESSENS Leon-Lucien te Nazareth op 6 augustus 1958, hierna letterlijk beschreven (voor wat betreft de voormelde goederen sub 1):

“Bijzondere voorwaarden

In hoger beschreven verkrijgingsakte, verleden voor Meester Daniël Martens, notaris te Gent, in datum van negen januari negentienhonderd acht en vijftig, werden aan de maatschppij koopster letterlijk de hierna

volgende voorwaarden opgelegd, welke door de huidige kopers zullen moeten overgenomen en stipt nageleefd en geëerbiedigd worden, te weten: "Het is de koopster uitdrukkelijk verboden een drankgelegenheid of soortgelijke op te richten op de verkregen grond, zoals zy er ook geen hinderlyke en gevaarlyke handel of nijverheid zal mogen oprichten of uitbaten. By deze verklaart de koopster vertegenwoordigd als gezegd, een erfdiensbaarheid te stichten te dezer einde, ten voordele van de overige eigendommen van de verkopers, gelegen te Deinze, Oostmeersdreef, en aldus de aangekochte goederen met zelfde erfdiensbaarheid te bezwaren."

Verder is deze verkoop en koop nog gesloten en aanvaard onder de bijzondere lasten en voorwaarden, beschreven in de aan deze gehechte verkoopsverklaring, welke samen met deze ter registratie zal aangeboden worden en met deze zal worden overgeschreven ten kantore van grondpanden."

- Hetgeen opgenomen in de aangehechte verkoopvoorwaarden waarvan sprake in de voormelde akte verleden voor notaris AGNEESSENS Leon-Lucien te Nazareth op 6 augustus 1958, hierna letterlijk beschreven (voor wat betreft de voormelde goederen sub 1):

"Bijzondere verkoopsbepalingen

I. - De kopers verbinden er zich toe zich te onderwerpen aan alle wetten, reglementen en voorschriften der bevoegde overheden welke zouden kunnen betrekking hebben op het aangekochte goed, onder meer wat betreft de achteruitbouwlijn, het oprichten van gebouwen en als wat Stedebouw zou kunnen aanbelangen.

Aldus verbinden zij zich uitdrukkelijk:

A) Zich te schikken naar de onderrichtingen en vereisten der betrokken besturen (Gemeente, Provincie en Staat).

B) De bouwwerken als volgt uit te voeren:

a) Voor het geval het perceel gelegen is in een zone van open bebouwing:

1) De bouwwerken op te richten met vier vrije gevels, in dezelfde materialen af te werken;

2) De hoogte van de bouwwerken te bepalen tussen 4,50m. en 7,50m., gemeten vanaf de pas van het voetpad tot de kroonlijst;

3) De hellingen van het dak te begrijpen tussen 35 en 60 graden;

4) Als materialen te gebruiken:

- Voor de gevels: baksteen van natuurlijke kleur;

- Voor de daken: natuurlijke pannen of schaliën. Geen blinkende of glanzende noch helgekleurde.

5) Logia's of balkons hoogstens 60 om. te laten uitspringen in de voortuinstrook;

6) Geen publiciteit aan te brengen, behoudens de normale aanduiding van het uitgeoefend beroep of nering, op de gevels of aan het hekken, met maximum oppervlakte van 60 dm².

7) Geen garage onder het peil van de straat te bouwen;

b) Voor het geval het perceel gelegen is in een zone van halfopen woningbouw (kopgebouwen):

1) De bouwwerken op te richten met drie vrije gevels, in de zelfde materialen af te werken;

- 2) *De hoogte der bouwwerken te bepalen tussen 6 en 7 m, gemeten vanaf de pas van het voetpad tot de kroonlijst. De hoogten, alsook de dakhellingen doorlopend te maken voor een zelfde groep. De eerste bouwer van een complex geeft de hoogte aan voor de volgende uit de groep.*
- 3) *De hellingen van het dak te begrijpen tussen 40 en 50 graden;*
- 4) *Zich verder tevens te schikken naar de bepalingen vervat onder B. a) 4), 5), 6) en 7) hierboven;*
- c) *Voor het geval het gaat om gesloten bebouwing:*
 - 1) *De bouwwerken op te richten tussen twee gemeenschappelijke gevels;*
 - 2) *Zich verder te schikken naar de bepalingen vervat onder B, b) 2 en 3) en onder B, a) 4), 5), 6) en 7) hierboven.*
- C) *De achteruitbouwzone of voortuinstrook enkel te besteden tot het aanleggen van een siertuin op minstens twee/derden van de oppervlakte; het overige als verharding toegelaten zijnde. De aanleg hiervan is uit te voeren binnen de zes maand der afwerking der gebouwen van het woonhuis. De afsluiting zelf, binnen zelfde periode uit te voeren, langs de straat, zal bestaan uit een levende haag of een baksteenmuurtje van maximum 50 cm. Hoogte.*
- D) *De strook voor private tuinen als volgt in te richten:*
 - a) *Geen hoogstammige bomen te plaatsen op min dan tien meter van elke bebouwing;*
 - b) *Afsluitingen te plaatsen in levende hagen, versterkt met paaltjes en draad en voor gesloten bebouwing tot op drie meter achter de hoofdgebouwen een muurtje op te richten, op gemeenschappelijke kosten met de aanpalende eigenaar; dit alles uit te voeren binnen de drie maand na afwerking der gebouwen van het woonhuis.*
- II. – *Behoudens het aanleggen van betonverharding, riolering, stadswaterleiding, kabels der electriciteitsaanvoer en openbare verlichting, welke ten laste zijn van de maatschappij-verkoopster zullen verdere vereisten nooit ten laste van de maatschappij-verkoopster kunnen gelegd worden.*
- III. – *Het onderhoud der wegeis tot aan de definitieve overname door de Stad waar de weg is gelegen, valt ten laste van de kopers, in evenredigheid van de door hen aangekochte gevelbreedte.*
- IV. – *Het aanleggen van de voetpaden, hetwelk door de Stad zal uitgevoerd worden, is ten laste van de kopers.*
- V. – *Bij niet naleving der hoger vermelde en hier uitdrukkelijk aanvaarde voorwaarden, bepaald onder nummer I, zal door de kopers dienen betaald te worden aan de maatschappij-verkoopster, een vergoeding ten bedrage van TWINTIG DUIZEND FRANK, dit alles zonder hinder aan het recht welke de maatschappij zich voorbehoud om elke overtreding te doen staken door alle middelen van recht.”*

...

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

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

...

Administratieve bepalingen

Ruimtelijke ordening

A. De kopers zullen zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op eventuele onteigening, rooilijn, urbanisatie of bouwvergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van de grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkopers te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

De verkopers verklaren dat er hen voor de verkochte goederen geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat zij geen weet hebben van een gepland onteigeningsbesluit.

B. Teneinde te voldoen aan de desbetreffende wettelijke voorschriften, wordt er de kopers ter kennis gebracht:

a. door de verkopers: dat bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwwaattest, dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning kan worden verkregen, geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het onbebouwd gedeelte van de bij deze verkochte goederen te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

De verkoper verklaart dat voor alle door hem verrichte handelingen, werken of wijzigingen aan voormelde onroerende goederen de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, deze handelingen, werken of wijzigingen te hebben uitgevoerd overeenkomstig de bekomen stedenbouwkundige vergunningen en geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met voormelde onroerende goederen ...

b. door de instrumenterende notaris: dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het onbebouwd gedeelte van de bij deze verkochte goederen, zolang de bevoegde autoriteiten de stedenbouwkundige vergunning niet hebben verleend.

C.1. Uit een brief afgeleverd door de Stad Deinze, op 12 januari 2024 met betrekking tot voormeld goed **sub 1** perceelnummer 912Y3P0000 blijkt onder meer het volgende:

“Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00011_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Oudenaarde

Bestemmingen: woongebieden
Interpreteerbaar wegens schaal: Neen
Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 24/02/1977(...)
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
Referentie: RUP_40000_213_00002_00001
Beschrijving: Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze
Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 06/04/2012 (...)
Gemeentelijk Rooilijnplan (...)
Beschrijving: Rooilijnplan_64_Priester_Joris_Eeckhoutlaan
Referentie: ROA_44011_245_00064_00001
Getroffen door rooilijn: Niet getroffen
Plan fase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 14/02/1959 (...)
Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan
Weg categorie: Lokale weg type 3
Straat naam: Priester Joris Eeckhoutlaan
Toegankelijkheid: Openbare weg
Beherende instantie: Lokaal bestuur (...)
Stedenbouwkundige vergunning
Beschrijving: Bouw villa
Gemeentelijk dossiernummer: B/1959/413_D
Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 03/07/1959
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen (...)
Milieu
Zoneringsplan
Bestemming: Centraal gebied (...)"
 Uit een brief afgeleverd door de Stad Deinze, op 12 januari 2024 met betrekking tot voormeld goed **sub 1** 912Z3P0000 blijkt onder meer het volgende:
 "Gewestplan
Referentie: GWP_02000_222_00011_00001
Beschrijving: origineel gewestplan Oudenaarde
Bestemmingen: woongebieden
Interpreteerbaar wegens schaal: Neen
Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 24/02/1977(...)
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
Referentie: RUP_40000_213_00002_00001
Beschrijving: Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze
Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 06/04/2012 (...)
Gemeentelijk Rooilijnplan (...)

Beschrijving: Rooilijnplan_64_Priester_Joris_Eechkhoutlaan

Referentie: ROA_44011_245_00064_00001

Getroffen door rooilijn: Niet getroffen

Plan fase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 14/02/1959 (...)

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Straat naam: Priester Joris Eechkhoutlaan

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur (...)

Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied (...)

Onroerend erfgoed

Aanduidingstype: Gebied geen archeologie gewestelijk

Beschrijving: gebied 2588

Referentie: 123425

Geldigheid Startdatum: 25/11/2019”

...

D.1. Overeenkomstig artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het volgende vermeld door de instrumenterende ambtenaar, op verklaring van de verkopers en zoals blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel met betrekking tot **voormeld goed sub 1:**

a. voor bovenvermelde goederen werd volgende stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunning afgeleverd:

- Voor perceel 912Y3P0000: op 3 juli 1959 voor de bouw van een villa (dossiernummer B/1959/413_D);

- Voor perceel 912Z3P0000: /

b. de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor bovenvermelde goederen is de volgende:

- woongebieden volgens het gewestplan, genaamd ‘Origineel gewestplan Oudenaarde’, goedgekeurd de dato 24 februari 1977;

- gelegen binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd ‘PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Deinze’, goedgekeurd de dato 4 juni 2012;

- gelegen binnen het rooilijnplan, goedgekeurd de dato 14 februari 1959 (niet getroffen);

c. volgens het hypothecair getuigschrift maakt het onroerend goed geen voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en is geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;

d. voormelde goederen vallen niet onder toepassing van het recht van voorkoop krachtens artikel 2.4.1. van voormelde Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e. voor voormeld goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

f. voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

g. voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van voormelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft de instrumenterende notaris bovendien kennis aan de partijen van artikel 4.2.1. van voormelde Codex waarin vermeld staat wanneer minstens een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Een kopie van deze stedenbouwkundige uittreksels, alsook de respectievelijke brieven van de stad Deinze (mét rooilijnplan) ... met informatie betreffende voormelde onroerende goederen de dato 12 januari 2024 zijn voorafgaandelijk raadpleegbaar via www.biddit.be.

Eenvoudige splitsing – verkaveling

De verkoper verklaart dat de eenvoudige splitsing noch de verkavelingsplicht van toepassing is.

Rooilijn-onteigening

Indien de eigendom mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkopers.

De voormelde goederen sub 1 zijn gelegen binnen het gemeentelijk rooilijnplan, genaamd 'Rooilijnplan_64_Priester_Joris_Eeckhoutlaan', goedgekeurd de dato 14 februari 1959 (niet getroffen).

De stad Deinze heeft per mail de dato 29 januari 2024 het volgende laten weten: *"(...)als ik het rooilijnplan in Orbit op de percelen leg, dan zie dat de rode lijn (rooilijn) ook niet door de vooruituin loopt. (...)"*

...

De rooilijnplannen en bijhorende communicatie zijn voorafgaandelijk raadpleegbaar via www.biddit.be.

Bodemtoestand

1. De verkopers verklaren dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat er op hoger vermelde grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. Uit de milieu-inlichtingen verstrekt door de Stad Deinze ... op 12 januari 2024 blijkt dat zij geen kennis hebben van risico-inrichtingen of vergunningen met betrekking tot voormeld onroerend goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voormeld goed een risico-grond zou zijn.

3. Door de OVAM werden op 13 april 2023 drie bodemattesten afgeleverd voor de voormelde goederen waarvan de inhoud luidt als volgt:

- met betrekking tot de voormelde goederen sub 1:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST"

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of 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 OPMERKINGEN

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

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

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

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

- met betrekking tot voormeld goed sub 2:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of 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 OPMERKINGEN

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

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

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

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

Een exemplaar van voormelde bodemattesten is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van ondergetekende notaris. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

4. De verkopers verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hoger vermelde bodemattesten, met betrekking tot de verkochte goederen verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten, werden nageleefd.

Ondergetekende notaris wijst er de koper echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

De kopers zullen zich moeten vergenoegen met voormelde bodemattesten en verklaringen en de grond aanvaarden in zijn actuele toestand, zonder mogelijkheid tot verder verhaal tegen de huidige eigenaar en/of ondergetekende notaris, doch zonder dat derden hieruit rechten kunnen putten.

Stookolietank.

De verkopers verklaren dat in de verkochte goederen geen stookolietank aanwezig is ...

Postinterventiedossier

Voormeld goed sub 1:

De verkoper verklaart dat er voor voormelde goederen geen postinterventiedossier werd opgesteld, en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

...

Elektrische installatie

Voormeld goed sub 1:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is 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 (AREI), gezien de elektrische installatie deels dateert van na 1 oktober 1981.

De elektrische installatie is aldus het voorwerp geweest van een controleonderzoek, uitgevoerd door ACA vzw, op 22 mei 2023, waarbij vastgesteld is geworden dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI.

De koper erkent op de hoogte te zijn van zijn verplichting om 1) de werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen, zonder vertraging uit te voeren en alle maatregelen te treffen opdat de in overtreding zijnde installatie, indien ze in dienst blijft, geen gevaar vormt voor personen of goederen, en 2) de installatie door hetzelfde organisme opnieuw te laten controleren binnen de 18 maanden na de ondertekening van de akte.

Indien bij het nieuw controlebezoek, de overtredingen niet verdwenen zijn, moet het erkend organisme een kopie van het proces-verbaal van het controlebezoek overmaken aan de Algemene Directie Energie die belast is met het hoog toezicht.

Een exemplaar van voormelde processen-verbaal van het controleonderzoek is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van ondergetekende notaris. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

...

Energieprestatiecertificaat

Voormeld goed sub 1:

De koper wordt op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat dat werd afgeleverd door de energiedeskundige Alexandre Deronne, erkenningscode EP08628, op 9 mei 2023 met vermelding van

het volgende certificaatnummer 20230509-0002887933-RES-1 en met een berekend energieverbruik van 444 kWh/m² per jaar (label E).

Een exemplaar van voormelde energieprestatiecertificaten met diens aanbevelingen is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van ondergetekende notaris. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

...

Renovatieplicht

De goederen zijn residentiële gebouwen.

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De kandidaat-koper wordt er ter volledigheid op gewezen dat het minimaal te behalen EPC-label, binnen de 5 jaar na overdracht, vanaf 2028 wordt aangescherpt tot label C. Voor overdrachten vanaf 2035 zal het minimum te behalen EPC-label, label B zijn en voor overdrachten vanaf 2040 label A.

De kandidaat-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 kandidaat-koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Asbestattest

Voormeld goed sub 1:

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest welk werd opgemaakt op 06 maart 2024 en als unieke code UC: 20240306-000117.000 heeft. Een exemplaar van voormeld keuringsattest is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van ondergetekende notaris. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de kandidaat-koper er een kopie van te hebben ontvangen. Na betaling van de integrale prijs en kosten zal het origineel keuringsattest overhandigd worden aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: **asbestveilig***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 Asbestmaterialen
- 0 Beperkingen
- 0 Uitsluitingen”

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het voormelde asbestinventarisatetest.

Door onderhavige kennisgeving wordt de kandidaat-koper geacht afdoende te zijn ingelicht omtrent de aanwezigheid van eventuele asbest en zal op geen enkele manier een vordering tot nietigverklaring kunnen instellen op basis van een eventuele inbreuk op de informatieplicht.

...

Waterparagraaf

Voormeld goed sub 1 – perceel 0912Y3P0000:

De verkoper verklaart en de instrumenterende notaris informeert:

1. in toepassing van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, dat het bij deze verkochte onroerende goed:
 - noch geheel, noch gedeeltelijk gelegen is in een risicozone voor overstroming;
 - noch geheel, noch gedeeltelijk gelegen is in een recent overstroomd gebied.
2. in toepassing van het decreet integraal waterbeleid, dat het bij deze verkochte onroerende goed:
 - gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering (zowel fluviaal als pluviaal);
 - noch geheel, noch gedeeltelijk gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
 - noch geheel, noch gedeeltelijk gelegen is in een signaalgebied.
3. dat de grond volgende P(erceel)-score heeft:
 - C: kleine kans op overstromingen
4. dat het gebouw volgende G(ebouw)-score heeft:
 - C: kleine kans op overstromingen
5. dat voormeld goed gelegen is binnen een van nature overstroombaar gebied, met name overstroombaar vanuit waterloop.

De notaris wijst de kandidaat-kopers op de mogelijkheid om deze kaarten te raadplegen op www.waterinfo.be.

Voormeld goed sub 1 – perceel 0912Z3P0000:

De verkoper verklaart en de instrumenterende notaris informeert:

1. in toepassing van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, dat het bij deze verkochte onroerende goed:
 - noch geheel, noch gedeeltelijk gelegen is in een risicozone voor overstroming;
 - noch geheel, noch gedeeltelijk gelegen is in een recent overstroomd gebied.
2. in toepassing van het decreet integraal waterbeleid, dat het bij deze verkochte onroerende goed:
 - gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering (zowel fluviaal als pluviaal);
 - noch geheel, noch gedeeltelijk gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
 - noch geheel, noch gedeeltelijk gelegen is in een signaalgebied.
3. dat de grond volgende P(erceel)-score heeft:
 - D: middelgrote kans op overstromingen
4. dat het gebouw volgende G(ebouw)-score heeft:

- Onbekend

5. dat voormeld goed gelegen is binnen een van nature overstroombaar gebied, met name overstroombaar vanuit waterloop.

De notaris wijst de kandidaat-kopers op de mogelijkheid om deze kaarten te raadplegen op www.waterinfo.be.

...

Monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten

De verkopers verklaren:

1. dat de bij deze verkochte onroerende goederen niet voorkomen op een voorontwerp of ontwerp van lijst, noch op een definitieve lijst van voor bescherming vatbare monumenten, landschappen of gezichten;
2. dat zij dienaangaande geen waarschuwing of betekening hebben ontvangen.

Onroerend erfgoed

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

Bosdecreet

De verkoper verklaart alhier uitdrukkelijk dat voormeld onroerend goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet.

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuureservaat 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.

Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing.

De verkoper verklaart dat de voormelde goederen niet zijn opgenomen in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten, conform artikel 3 §1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart dat zij niet door een administratieve akte gewaarschuwd werd dat zelfde onroerende goed, behoudens gegronde betwisting, op deze inventaris geplaatst zal worden.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat er in of op het verkochte goed geen installaties

aanwezig zijn waarop een roerende zekerheid (een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud) rust.

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

Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is, gaan de rechten ter zake over op de koper.

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

Rookmelders

De kandidaat-koper wordt door ondergetekende notaris gewezen op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen aanwezig zijn.

Publiciteitspaneel

De verkoper verklaart dat er geen publiciteitspanelen aanwezig zijn.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

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.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op

zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

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

Geen opschortende voorwaarde

De verkoper verklaart dat de toewijs NIET zal geschieden onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

De eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder 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 er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en

laatste 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 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen. Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (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 vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met 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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met 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 vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met 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 zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met 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 vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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 nalatighedsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatighedsinteressen

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris

verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling 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, herverilen 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: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Witwassen van geld.

Partijen verklaren ingelicht te zijn over de Antiwitwaswet van 18 september 2017 en meer bepaald over het artikel 66 luidt als volgt:

“§1. Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder de prijs van de verkoop van een onroerend goed het totale bedrag dat de koper moet betalen en dat betrekking heeft op de aankoop en de financiering van dat goed, hierin inbegrepen de hieruit voortvloeiende bijhorende kosten.

§2. De prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van een overschrijving of cheque.

De verkoopovereenkomst en -akte moeten het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

Wanneer de notarissen of de vastgoedmakelaars bedoeld in artikel 5,§1, 26° en 30°, vaststellen dat het eerste en het tweede lid niet worden nageleefd, brengen ze dit onmiddellijk ter kennis aan de CFI overeenkomstig de modaliteiten omschreven in artikel 50.”

Ontslag van inschrijving.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen van het nemen van ambtshalve inschrijving, bij de overschrijving van deze akte.

Woonstkeuze - bevestiging van burgerstand.

a) Voor de uitwerking dezer en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze op hun respectievelijke woonplaats/ zetel.

b) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van voorgelegde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

c) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van het trouwboekje en de identiteitskaart dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte, en woonplaats van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding en op zicht van de naam, rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer van de partijen-rechtspersonen.

d) De partijen verklaren dat ze hun instemming hebben betuigd met de vermelding van het rijksregisternummer in deze akte.

Verklaring van de partijen.

- De partijen bevestigen dat de notaris hen naar behoren en voldoende heeft ingelicht over de tegenstrijdige belangen en onevenwichtige bedingen, de rechten

en verplichtingen alsook de lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

- De partijen erkennen eveneens dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

- De partijen verklaren minder dan 5 dagen voorafgaandelijk aan deze, het ontwerp van akte ontvangen te hebben en verklaren voldoende tijd gehad te hebben om dit door te nemen.

- Hierover ondervraagd door de instrumenterende notaris heeft de verkoper verklaard dat er bij haar weten geen juridische procedures hangende zijn betreffende de hierbij verkochte goederen, dat er geen stedenbouwkundige inbreuken bestaan, dat er ook geen juridische procedures hangende tegen haar zijn en dat zij geen documenten getekend heeft, zoals hypothecaire volmachten en dergelijke, waardoor een hypothecaire inschrijving of een overschrijving zou kunnen genomen worden op voorschreven onroerende goederen.

- De partijen verklaren dat naar hun weten alle partijen volledig rechtsbekwaam zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben en niet te vallen onder toepassing van de collectieve schuldenregeling of enige andere beschermingsmaatregel

...

Notariële Aktebank (Naban)

Partijen zijn door ondergetekende notaris erop gewezen dat een digitaal afschrift van deze akte kan geraadpleegd worden via <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten> aan de hand van de elektronische identiteitskaart of via de app ItsMe.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte minstens vijf dagen voorafgaandelijk.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Deinze, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, samen met de tussenkomende partij, en mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT