Repertoriumnr. : 18993

Op heden tien november
TWEEDUIZEND EN ZESENTWINTIG
Ben ik, Meester Benedikt DEBERDT, Notaris te Tielt, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Benedikt DEBERDT" met zetel te 8700 Tielt, Europalaan 33, hierna "de notaris" genoemd, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden betreffende de online verkoop op biddit.be van het onroerend goed gelegen te 8700 Tielt, Papenholwegel 27, toebehorend aan (…).

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:
- De voorafgaandelijke uiteenzetting;
- De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- De slotbepalingen.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

MET BETREKKING TOT HET ONROEREND GOED

Identiteit van de verkoper

(…)

Beschrijving van het te verkopen onroerend goed

8700 STAD TIELT - derde afdeling

Een woonhuis met aanhorigheden op en met medegaande grond, gelegen Papenholwegel 27, kadastraal bekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger onder sectie I, nummer 369/Y/3 P0000, met een oppervlakte van één are tweeënzestig centiare (01 a 62 ca).

Hierna "**het goed**" genoemd.

Roerende goederen.

De roerende goederen die zich bij de ingenottreding nog in het goed zouden bevinden, zijn begrepen in de verkoop.

Beschrijving volgens titel.

Het hiervoor beschreven goed is volgens de hierna in de oorsprong van eigendom vermelde eigendomstitels van de verkoper kadastraal bekend onder grotere oppervlakte en beschreven als volgt:

- deels (blijkens akte de dato vijf juli negentienhonderd achtenvijftig):

"Stad Tielt - Papenholwegel.

Een perceel bouwgrond, gelegen alsvoren, bekend ten cadaster Sectie I deel van nummer 369 q/2, voor een oppervlakte van twee en veertig centiaren."

- deels (blijkens akte de dato zes april negentienhonderd achtenzestig):

"*Stad Tielt - Papenholwegel.*

Een perceeltje bouwgrond, gelegen alsvoren, bekend ten kadaster Sectie I deel van nr. 369 z/2 voor een oppervlakte van zes en twintig vierkante meter vier vierkante decimeter."

- deels (blijkens akte de dato vier juli negentienhonderd drieëntachtig):

"*STAD TIELT, deelgemeente TIELT, nabij de Papenholwegel.*

Een perceel achtergrond, met eropstaande gebouwen, gelegen te Tielt, deelgemeente Tielt, nabij de Papenholwegel, dragend het straatnummer 29, gekadastreerd volgens recente kadastrale bescheiden onder Tielt, derde afdeling (Tielt), Sectie I nummer 369/M/3, groot volgens kadaster negen en negentig vierkante meter."

Oorsprong van eigendom van het goed

(…)

Hypothecaire toestand

Uit het dertigjarig hypothecair getuigschrift nummer 62-02/10/2026-27601, gecertificeerd op één oktober tweeduizend en zesentwintig, blijkt dat het goed niet bezwaard is met inschrijvingen, overschrijvingen van bevel en/of beslag en randmeldingen.

MET BETREKKING TOT DE PROCEDURE

(…)

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

De verkoop zal gehouden worden onder navolgende bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Met betrekking tot de procedure van de openbare verkoop

1) Instelprijs.

De instelprijs bedraagt honderdvijftigduizend euro (150.000,00 EUR).

2) Minimumbod.

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

3) Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag veertien december tweeduizend en zesentwintig om dertien uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag tweeëntwintig december tweeduizend en zesentwintig om dertien 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.

4) Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van de notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van de notaris op maandag achtentwintig december tweeduizend en zesentwintig om zeventien uur.

5) Bezoek.

Het goed zal door de kandidaat-kopers vrij kunnen bezocht worden na telefonische afspraak met de notaris.

De notaris houdt zich het recht voor om de bezoekvoorwaarden te wijzigen in het belang van de verkoop.

6) Publiciteit.

De verkoop zal gedurende vier weken voorafgaand aan de dag en het uur van de aanvang van de biedingen en gedurende de biedingstermijn als volgt bekendgemaakt worden:

- publiciteitsbord aan het goed.
- publiciteit in het Notarisblad.
- publiciteit op volgende internetsites: www.biddit.be, www.notaris.be, www.notarisbenediktdeberdt.be, www.immoweb.be en www.zimmo.be.

De verkoop zal niet bekendgemaakt worden in het Nieuwsblad en de Standaard.

7) Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

De koper kan zich niet beroepen op een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

8) Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor notaris Benedikt DEBERDT te 8700 Tielt, Europalaan 33

Tel.: 051/40.00.09

E-mail: benedikt.deberdt@belnot.be

Met betrekking tot de verkoop

1) Eigendomsoverdracht.

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

2) Genot - gebruik.

De verkoper verklaart dat het goed vrij van gebruik is.

De koper zal het genot van het 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 goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

3) Hypothecaire toestand - zakelijke zekerheden op roerende goederen.

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

b. De notaris heeft de verkoper ingelicht omtrent de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, op grond waarvan een schuldeiser krachtens zijn volgrecht (onder

bepaalde voorwaarden) roerende goederen kan opeisen die zich in het goed bevinden indien deze in pand werden gegeven of hem zijn blijven toebehoren krachtens een bedongen eigendomsvoorbehoud, zelfs indien deze roerende goederen inmiddels onroerend zouden zijn geworden door incorporatie.

De verkoper verklaart dat er zich bij zijn weten in het goed geen goederen bevinden die met dergelijk pandrecht of eigendomsvoorbehoud zijn bezwaard, en hij geen openstaande schulden heeft ten opzichte van leveranciers van goederen die zich nog in het goed bevinden [zoals bijvoorbeeld een verwarmingsketel, zonnepanelen, keuken(toestellen)] of ten opzichte van aannemers van werken aan het goed.

4) Staat van het goed - Gebreken.

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

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

5) 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 één/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.

6) Belastingen.

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het 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 of later 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.

7) 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.

8) Gemeenheden.

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

9) Erfdienstbaarheden.

a. 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 zelf geen erfdienstbaarheid te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, behoudens:

- deze die opgenomen zijn in zijn hiervoor in de oorsprong van eigendom vermelde eigendomstitel de dato vijf juli negentienhonderd achtenvijftig, hierna letterlijk overgenomen:

"De verkoper zal ten titel van erfdienstbaarheid, ten eeuwigen dage en onvergeld, recht hebben vensters te steken in de zijgevel van een op te bouwen woonhuis, langs de westkant van den eigendom van de verkoper. Ten zelfden titel zal de koper eveneens uitweg hebben over de zone non aedificandi welke hij voorbehoudt, om te geraken tot aan de Papenholwegel, dit echter voor zolang deze strook niet onteigend wordt voor verbreding van de Papenholwegel."

- deze die opgenomen zijn in zijn hiervoor in de oorsprong van eigendom vermelde eigendomstitel de dato zes april negentienhonderd achtenzestig, hierna letterlijk overgenomen:

"De gevers zullen ten titel van erfdienstbaarheid onvergeld het recht van doorgang hebben door het poortje langs de westkant van de woning der begiftigden, ter breedte van vijf en tachtig centimeter, om te geraken tot aan de Papenholwegel."

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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

b. Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat 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 erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

10) 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.

11) 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.

12) Overdracht van risico's - Verzekeringen.

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

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

13) Abonnementen water, gas, elektriciteit.

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

Administratieve bepalingen

1) Stedenbouw.

a. Het goed wordt verkocht in zijn huidig stedenbouwkundig statuut. Voor wat betreft het oprichten of veranderen van gebouwen en het vaststellen van de bouwlijn moet de koper zich schikken naar alle voorschriften van de Staat, de Provincie, de Gemeente, de dienst voor de Stedenbouw en alle andere bevoegde overheden.

De verkoper kan niet aansprakelijk gesteld worden wegens verlies van grond, weigering tot bouwen of verbouwen of voor om het even welk gevolg, hoegenaamd.

b. De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het goed.
- voor alle constructies door hem opgericht een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen alsook de constructies conform de afgeleverde bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben opgericht.

c. In het Belgisch Staatsblad van vijftien april tweeduizend en acht werd bekendgemaakt dat de stad Tielt beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Op basis van de informatie en de verklaringen van de verkoper, de stedenbouwkundige inlichtingen en het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Tielt op vierentwintig augustus tweeduizend en zesentwintig en het hypothecair getuigschrift, bevestigt de notaris bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex RO wat volgt:

1° dat voor het goed volgende bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

de vergunning de dato vijftien maart negentienhonderd achtenzestig met onderwerp “verbouwen van bestaande woonhuis” (gemeentelijk dossier: 37015/8632/B/1968/19).

Dienaangaande wordt er door de notaris gewezen op artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex RO, hetwelk bepaalt dat voor constructies waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werden:

- vóór tweeëntwintig april negentienhonderd tweeënzestig een onweerlegbaar vermoeden van vergunning geldt.
- in de periode vanaf tweeëntwintig april negentienhonderd tweeënzestig tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, een weerlegbaar vermoeden van vergunning geldt.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan “Roeselare-Tielt” de dato zeventien december negentienhonderd negenenzeventig “woongebied” is.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister (en de verklaring van de verkoper), het goed geen voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van veertien juli tweeduizend en drieëntwintig of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van zesentwintig april tweeduizend en vierentwintig tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van veertien juli tweeduizend en drieëntwintig, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke

maatregel hangende is.

4° dat op het goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex RO of artikel 34 van het decreet van vijfentwintig april tweeduizend en veertien betreffende complexe projecten.

5° dat voor het goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van kracht is:

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

7° dat het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex RO.

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex RO dat de vergunningsplichtige handelingen omschrijft. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

De koper verklaart dat hij betreffende het goed voormeld stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Tielt heeft ontvangen.

d. Uit de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen en het voormelde stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Tielt blijkt verder:

* dat het goed gelegen is in het gebied van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Tielt” de dato drieëntwintig maart tweeduizend en zeventien.

* dat het goed gelegen is in het gebied van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen – Midden West-Vlaanderen” de dato tweeëntwintig juni tweeduizend en zeventien.

* dat het goed gelegen is in een zuiveringszone van het type “centraal gebied”.

* dat het goed begrepen is in volgende bouwverordeningen:

– 18/04/1978: Gemeentelijke bouwverordening inzake het vellen van hoogstammige bomen (incl. knotwilgen).

– 29/04/1997: Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

– 08/02/2001: Gemeentelijke bouwverordening inzake huishoudelijk afvalwater, aansluiting op de openbare riolering en afkoppeling van hemelwater.

* dat het goed begrepen is in volgende stedenbouwkundige verordeningen:

– 08/07/2005: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.

– 05/06/2009: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

- 01/09/2016: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter bevordering van de woonkwaliteit en ter vrijwaring van het aanbod aan eengezinswoningen.
- 09/06/2017: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.
- 10/02/2023: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.
- 12/05/2023: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.

e. De notaris vestigt de aandacht van de koper op het feit dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op de ongebouwde gedeelten van het goed mag worden opgericht, noch dat enig her- of verbouwingswerk aan het goed mag worden uitgevoerd, zolang een stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

2) Kaderdecreet Vlaamse Handhaving - Raadpleging Maatregelenregister.

De notaris consulteerde op veertien augustus tweeduizend en zesentwintig het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

3) Bodemdecreet.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten geen risicogrond is zoals bedoeld in het Vlaams Bodemdecreet van zevenentwintig oktober tweeduizend en zes. Daarmee wordt bedoeld dat op of in het goed geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren. De notaris verklaart dat uit zijn opzoekingen evenmin is gebleken dat op het goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

De verkoper verklaart dat de koper op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op veertien augustus tweeduizend en zesentwintig (met kenmerk 20260539122).

De inhoud van voormeld bodemattest wordt hierna letterlijk overgenomen:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor algemene informatie over het bodemattest: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

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

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

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Op grond van bovenstaande verklaringen, bevestigt de notaris overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet, dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

4) Onroerend erfgoed.

a. *Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris*.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet opgenomen is in één van de in artikel 4.1.1 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed.

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

b. *Beschermd onroerend goed.*

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig, noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

5) Onteigening – Rooilijn.

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan

of lijnrichting.

6) Overstromingsrisico - Signaalgebied.

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato veertien augustus tweeduizend en zesentwintig, verklaart de notaris dat het goed:

- niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van achtentwintig februari tweeduizend en zeven tot afbakening van de risicozones.
- 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.

De grond heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd)

De aanwezige gebouwen [groter dan vijfentwintig (25) vierkante meter] hebben G(ebouw)-score: A (geen overstroming gemodelleerd)

7) Leegstand - Verwaarlozing - Ongeschiktheid/onbewoonbaarheid - Herstelvordering.

a. De verkoper verklaart dat het goed noch werd opgenomen in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen.

De verkoper verklaart wel op de hoogte te zijn van het voornemen vanwege de overheid om het goed op te nemen in een inventaris en/of register.

b. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

8) Voorkooprecht - Recht van wederinkoop - Beheersrecht.

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed dat:

* er geen wettelijk of decretaal voorkooprecht bestaat.

* er geen conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of aankoopoptie bestaat of door hem werd toegestaan, ook niet in eventuele huurcontracten.

* het recht van wederinkoop waarvan sprake in artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen, niet van toepassing is vermits het goed geen sociale koop- of huurwoning betreft.

* het sociaal beheersrecht waarvan sprake in de artikelen 5.82 tot en met 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing is.

* het recht van voorkoop, waarvan sprake in artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen, niet van toepassing is vermits:

- geen van de in voormeld artikel 5.76 genoemde rechtsperso-

nen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken heeft uitgevoerd aan het goed,

- de sloping van het goed niet werd bevolen zoals voorzien door artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen,
- het goed niet gelegen is in een door de Vlaamse regering erkend bijzonder gebied.

De notaris bevestigt dat uit raadpleging van het e-voorkooploket op vier november tweeduizend en zesentwintig blijkt dat voor het goed geen decretaal voorkooprecht van toepassing is.

9) Wonen in eigen streek.

De notaris wijst partijen op het Vlaams decreet over Wonen In Eigen Streek (WIES) van drieëntwintig juni tweeduizend en drieëntwintig, in werking getreden op veertien augustus tweeduizend en drieëntwintig. Artikel 5 van dit decreet luidt letterlijk als volgt:

"Art. 5. De WIES-gronden en de WIES-woningen kunnen alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan al de volgende voorwaarden:

1° de persoon is tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, van de WIES-gemeente of in een aangrenzende gemeente binnen het Vlaamse Gewest;

2° de persoon voldoet aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijk geven van een minder kapitaalkrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;

3° de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de voormelde wet.

Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen en die de WIES-woning of de woning op de WIES-grond mee gaan bewonen, voldoen ook aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de toepassing van het eerste lid strengere voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement. Zo kan de gemeenteraad van de WIES-gemeente de toepassing van het eerste lid, 1°, beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven zijn in het bevolkingsregister van de eigen gemeente."

Het verkochte goed is thans geen WIES-grond of -woning, aangezien er geen omgevingsvergunning uitgereikt werd op basis waarvan de verkochte grond of woning de kwalificatie van een WIES-grond of -woning krijgt. De stad Tielt is niet opgenomen in de lijst van gemeenten/steden die onder toepassing vallen van het decreet over Wonen In Eigen Streek, en er werd door de

stad Tielt ook nog geen gemeentelijk reglement aangenomen waarbij het decreet over Wonen In Eigen Streek van toepassing werd verklaard.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat het Wonen In Eigen Streek bij een latere overdracht van het verkochte goed wel van toepassing kan zijn.

10) Bosdecreet.

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

11) Postinterventiedossier.

Partijen worden ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit van vijfentwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier, en worden erop gewezen dat vanaf één mei tweeduizend en één, zowel bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste twee (2) verschillende aannemers tegelijkertijd of achtereenvolgens werken uitvoeren als bij bouwwerken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van de bouwwerken of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden, en die slechts door één aannemer worden uitgevoerd, er een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden dat aan de koper moet overhandigd worden en dat alle voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

Daarop heeft de verkoper verklaard dat er voor het goed geen postinterventiedossier werd opgesteld omdat er sedert één mei tweeduizend en één aan het goed geen bouwwerken werden uitgevoerd, door hem of voor zijn rekening, door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

12) Stookolietank.

De verkoper verklaart dat er zich in het goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

13) Zonnepanelen.

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

14) Rookmelders.

De koper erkent door de notaris gewezen te zijn op artikel 3.1, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, hetwelk bepaalt dat iedere woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders

geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (artikel 3 wijzigingsdecreet).

De verkoper verklaart dat het goed niet voorzien is van rookmelders volgens de toepasselijke wetgeving.

15) Elektrische installatie.

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór één oktober negentienhonderd eenentachtig en nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controlebezoek in de zin van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een verslag van vierentwintig augustus tweeduizend en zesentwintig werd door een deskundige van het erkend keuringsorganisme “KEURTEAM” vastgesteld dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De koper erkent een exemplaar van het verslag van dit controlebezoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper beschikt over een termijn van achttien (18) maanden vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt om de inbreuken aan de installatie die opgesomd zijn in dit verslag te (laten) herstellen en de installatie opnieuw te laten keuren, dit alles op zijn kosten en zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan het voornoemde erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper mag daarna vrij een ander erkend organisme aanstellen om de herkeuring te laten verrichten. De koper wordt gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.

16) Energieprestatiecertificaat.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed door de heer Dimitri VANSUYPEENE, energiedeskundige met erkenningscode EP11858, gedateerd van acht september tweeduizend en zesentwintig met vermelding van unieke code 20260908-0003950435-RES-2 en energieprestatieniveau label F [506 kWh/(m² jaar)].

Het origineel van het certificaat zal bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing aan de koper overhandigd worden.

17) Renovatieverplichting.

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes (6) jaar te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw energieprestatiecertificaat moet opgemaakt worden om

dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes (6) jaar na heden de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

18) Asbest.

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór het jaar tweeduizend en één, zoals gedefinieerd in het Decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met attestnummer 20260908-000482.000, opgemaakt door de heer deskundige Dimitri VANSUYPEENE op acht september tweeduizend en zesentwintig.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

12 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

9 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren"

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Het origineel van het attest zal bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing aan de koper overhandigd worden.

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

19) Andere.

De koper erkent dat de notaris hem heeft gewezen op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be.

De koper erkent tevens door de notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. Dit betreft een gratis verzekering die kan worden afgesloten na het aangaan van een hypothecair krediet voor het bouwen, kopen en/of renoveren van een woning. Deze verzekering geldt gedurende tien jaar en is een verzekering tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of onvrijwillige stopzetting van een zelfstandige activiteit. De verzekering kan gratis digitaal aangevraagd worden via het formulierenloket www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen (ten laatste één jaar na de eerste kapitaalsopname van de lening).

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

De verkoop zal eveneens gehouden worden onder navolgende algemene verkoopsvoorwaarden.

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke bieder, 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 weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het procesverbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden

tot één van de vorige bieders, 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 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 vijf 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 vijf 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 vijf minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf 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 vierentwintig uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op 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 notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijfduizend euro (5.000,00 EUR).

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

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

tekenen, blijft hij in gebreke. De notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van 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 artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijftig procent (0,50 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50 %), voor prijzen tot dertigduizend euro (30.000,00 EUR);
- eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (30.000,00 EUR) tot en met veertigduizend euro (40.000,00 EUR);
- negentien komma vijfenvijftig procent (19,55 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (40.000,00 EUR) tot en met vijftigduizend euro (50.000,00 EUR);
- achttien komma veertig procent (18,40 %), voor prijzen

boven vijftigduizend euro (50.000,00 EUR) tot en met zestigduizend euro (60.000,00 EUR);

- zeventien komma zestig procent (17,60 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (60.000,00 EUR) tot en met zeventigduizend euro (70.000,00 EUR);
- zestien komma vijfennegentig procent (16,95 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (70.000,00 EUR) tot en met tachtigduizend euro (80.000,00 EUR);
- zestien komma veertig procent (16,40 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (80.000,00 EUR) tot en met negentigduizend euro (90.000,00 EUR);
- zestien procent (16,00 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (90.000,00 EUR) tot en met honderdduizend euro (100.000,00 EUR);
- vijftien komma zeventig procent (15,70 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (100.000,00 EUR) tot en met honderd en tienduizend euro (110.000,00 EUR);
- vijftien komma veertig procent (15,40 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (110.000,00 EUR) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (125.000,00 EUR);
- vijftien komma tien procent (15,10 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (125.000,00 EUR) tot en met honderdvijftigduizend euro (150.000,00 EUR);
- veertien komma zeventig procent (14,70 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (150.000,00 EUR) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (175.000,00 EUR);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (175.000,00 EUR) tot en met tweehonderdduizend euro (200.000,00 EUR);
- veertien komma twintig procent (14,20 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (200.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (225.000,00 EUR);
- veertien komma nul vijf procent (14,05 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (225.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (250.000,00 EUR);
- dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (250.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (275.000,00 EUR);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (275.000,00 EUR) tot en met driehonderdduizend euro (300.000,00 EUR);
- dertien komma vijfenzestig procent (13,65 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (300.000,00 EUR) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (325.000,00 EUR);
- dertien komma vijfenvijftig procent (13,55 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (325.000,00 EUR) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen

boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR) tot en met vierhonderdduizend euro (400.000,00 EUR);

- dertien komma dertig procent (13,30 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (400.000,00 EUR) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (425.000,00 EUR);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (425.000,00 EUR) tot en met vijfhonderdduizend euro (500.000,00 EUR);
- dertien komma tien procent (13,10 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (500.000,00 EUR) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (550.000,00 EUR);
- dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (550.000,00 EUR) tot en met zeshonderdduizend euro (600.000,00 EUR);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (600.000,00 EUR) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000,00 EUR);
- twaalf komma tachtig procent (12,80 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000,00 EUR) tot en met één miljoen euro (1.000.000,00 EUR);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65 %), voor prijzen boven één miljoen euro (1.000.000,00 EUR) tot en met twee miljoen euro (2.000.000,00 EUR);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (2.000.000,00 EUR) tot en met drie miljoen euro (3.000.000,00 EUR);
- twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (3.000.000,00 EUR) tot en met vier miljoen euro (4.000.000,00 EUR);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (4.000.000,00 EUR).

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 [twaalf procent (12 %) voor het Vlaams 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 vermeer-

dering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten 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.

Nalatigheidsinteresten

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

deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop

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

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

registratierechten.

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

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

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

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het

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

Uitvoerend onroerend beslag

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de 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.

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.

SLOTBEPALINGEN

a. (…)

b. IZIMI (digitale kluis) - toegang tot NABAN (Notariële Aktenbank).

De comparanten verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (= de authentieke bron van notariële akten).

De comparanten worden geïnformeerd:

- dat een elektronische expeditie van de huidige akte binnen een termijn van vijftien werkdagen online beschikbaar zal zijn op de website van de Notariële Aktenbank (www.naban.be) en met behulp van de ID-kaart of ItsMe® raadpleegbaar is; deze aktenbank is eveneens te raadplegen via Izimi of notaris.be;
- dat de elektronische expeditie dezelfde juridische waarde heeft als een per post opgestuurd exemplaar;
- dat zij, op verzoek, een expeditie per post kunnen bekomen.

c. Recht op geschrift.

De notaris verklaart dat er een recht op geschrift werd geïnd van vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN AKTE.

Verleden te Tielt, ten kantore, datum als boven.

Na integrale voorlezing en toelichting van al het voorgaande, inclusief de bijlage die gehecht is aan deze akte en er één geheel mee vormt om samen als authentieke akte te gelden, heb ik, notaris, deze akte ondertekend.