

Nr.:	2024/20435	Datum:	05.11.2024
------	------------	--------	------------

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE – 2024/36607

HEDEN, VIJF NOVEMBER TWEEDUIZEND EN VIERENTWINTIG.

Ga Ik, Meester Christophe **MOURIAU de MEULENACKER**, die zijn ambt uitoefent onder de vorm van een besloten vennootschap "**CHRISTOPHE MOURIAU de MEULENACKER NOTARIS**", met zetel te 8820 Torhout, Aartrijkestraat 28, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0473.666.440, Notaris te Torhout.

Over tot het opstellen van de VERKOOPSVOORWAARDEN van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN :

#

VOOR DE ONLINE OPENBARE VERKOOP van volgend onroerend goed, zoals beschreven in de huidige eigendomstitel :

BESCHRIJVING VAN DE EIGENDOM.

GEMEENTE LICHTERVELDE.

Een **WOONHUIS** met afhankelijkheden en erve, gelegen aan de **KETELBUISERSTRAAT 45**, bekend op het kadaster van Lichtervelde, enige afdeling, Wijk E, volgens titel deel van nummer 386/W, en thans nummer 0386/F/2 P0000, voor een inhoudsgrootte van elf aren zeventien centiaren (11a.17ca.) (K.I. 743,00 €).

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.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

#

Alle partijen bij deze akte geven door ondertekening ervan de toestemming dat hun gegevens (naam, voornaam, geboorteplaats en -datum en woonplaats) in latere akten worden herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis. Zij wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

DEZE VERKOOPSVOORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN :

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

A. DE BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN.

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR.

Notaris Christophe MOURIAU de MEULENACKER
8820 Torhout, Aartrijkestraat 28.
Telefoon : 050/24.27.87.
E-mailadres : christophe.mouriau@belnot.be

INSTELPRIJS.

De instelprijs bedraagt **DRIEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (350.000,00 EUR)**.

HET MINIMUMBOD.

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **acht december tweeduizend en vierentwintig om vijftien uur (15.00 uur)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **zestien december tweeduizend en vierentwintig om vijftien uur (15.00 uur)**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel negen van de algemene verkoopsvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondertekende notaris op **drieëntwintig december tweeduizend en vierentwintig om zestien uur (16.00 uur)**.

BEZOEKEN.

Voorschreven goed zal door de kandidaat-koper kunnen bezocht worden elke zaterdag van tien tot twaalf uur, en dit vanaf zaterdag drieëntwintig november tweeduizend en vierentwintig tot en met zaterdag veertien december tweeduizend en vierentwintig.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken en -dagen in te lassen en/of 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 eigenaar 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 pacht prijs 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 eigenaar toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs 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.

STAAT VAN DE GOEDEREN - GEBREKEN.

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet ze 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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De verkoper verklaart dat er een houtverwerkend/houtbewerkend bedrijf grenst aan het alhier verkochte goed en de koper neemt hier kennis van.

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

GRENZEN - OPPERVLAKTE.

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de eigenaar 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 - (UIT) ZICHTEN.

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden, rechtstreekse en onrechtstreekse (uit)zichten op en van de aanpalende kadastrale percelen, waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn.

Voor de (uit)zichten van het naburig kadastraal perceelnummer 0386/K/2 P0000, wordt verwezen naar het overzichtsplan opgemaakt door de heer Nico DECOSTER, beëdigd landmeter-expert, kantoorhoudende te 8820 Torhout, Rijselstraat 124, welk plan, na door de partijen en mij,

notaris, voor "ne varietur" ondertekend te zijn, aan deze zal gehecht blijven.

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

De eigenaar verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld.

De Eigenaars in deze zijn duidelijk TEN TITEL VAN ERFDIENSTBAARHEID overeengekomen hetgeen hierna volgt :

1. Zij verklaren dat de hoekpaal van de poort van het alhier verkochte goed zich bevindt op het naburig kadastraal perceel nummer 0386/K/2 P0000, dewelke eigendom is van de heer Hans VANNIEUWENHUYSE, zoals aangeduid als "ERFDIENSTBAARHEID 1" op het overzichtsplan opgemaakt door de heer Nico DECOSTER, beëdigd landmeter-expert, kantoorhoudende te 8820 Torhout, Rijselstraat 124, op elf maart tweeduizend en vierentwintig, welk plan, na door de partijen en mij, notaris, voor "ne varietur" ondertekend te zijn, aan deze zal gehecht blijven.

Zij verklaren uitdrukkelijk voormelde huidige toestand te aanvaarden waardoor het lijdend erf (= het kadastraal perceel nummer 0386/K/2 P0000) deze erfdiensbaarheid zal moeten dulden in het voordeel van het heersend erf (= kadastraal perceel nummer 0386/F/2 P0000), het alhier verkochte goed.

2. Zij verklaren dat er zich diverse ondergrondse nutsleidingen bevinden onder een zone van één meter vijfentwintig centimeter (1,25m) breedte, zoals aangeduid als "ERFDIENSTBAARHEID 2" op het voormeld overzichtsplan opgemaakt door de heer Nico DECOSTER, beëdigd landmeter-expert, kantoorhoudende te 8820 Torhout, Rijselstraat 124, op elf maart tweeduizend en vierentwintig, die lopen van de Ketelbuiserstraat over het alhier verkochte goed (= kadastraal perceel nummer 0386/F/5 P0000) naar het kadastraal perceel nummer 0386/K/2 P0000.

Zij verklaren uitdrukkelijk voormelde huidige toestand te aanvaarden waardoor het lijdend erf (= kadastraal perceel nummer 0386/F/2 P0000), het alhier verkochte goed, deze erfdiensbaarheid zal moeten dulden in het voordeel van het heersend erf (= kadastraal perceel nummer 0386/K/2 P0000).

3. Zij verklaren dat er zich een gasleiding bevindt onder een zone van twee meter (2,00m) breedte, zoals aangeduid als "ERFDIENSTBAARHEID 3" op het voormeld overzichtsplan opgemaakt door de heer Nico DECOSTER, beëdigd landmeter-expert, kantoorhoudende te 8820 Torhout, Rijselstraat 124, op elf maart tweeduizend en vierentwintig, die loopt van de Ketelbuiserstraat over het alhier verkochte goed (= kadastraal perceel nummer 0386/F/5 P0000) naar het kadastraal perceel nummer 0386/K/2 P0000. In deze zone bevindt zich ook een bovengrondse gasteller.

Zij verklaren uitdrukkelijk voormelde huidige toestand te aanvaarden waardoor het lijdend erf (= kadastraal perceel nummer 0386/F/2 P0000), het alhier verkochte goed, deze

erfdienstbaarheid zal moeten dulden in het voordeel van het heersend erf (= kadastraal perceel nummer 0386/K/2 P0000).

De aldus gevestigde erfdienstbaarheden zullen eeuwigdurend zijn. Zij zullen tot voordeel strekken van alle verkrijgers en/of gebruikers van het heersende erf en zal geduld worden door alle verkrijgers van het lijdend erf.

De eigenaars en/of gebruikers van het heersend erf, alsook hun rechtsopvolgers, die met gemelde erfdienstbaarheden begunstigd zijn, alsmede eigenaars en/of gebruikers van het lijdend erf, die met gemelde erfdienstbaarheden bezwaard zijn, zullen er moeten voor zorgen dat bovenbeschreven erfdienstbaarheden onbelemmerd in stand gehouden worden.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND.

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de eigenaar 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 eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin ze zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaar 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 eigenaar 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.

MEDE-EIGENDOM.

Niet van toepassing op deze verkoop.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.

1. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW.

♦ In uitvoering van de artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van vijftien mei tweeduizend en negen, heeft de Gemeente Lichtervelde bij schrijven van achttien april tweeduizend en vierentwintig ondergetekende notaris betrekkelijk het verkochte goed een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd :

"1. dat er voor voorschreven goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt op vier maart negentienhonderd zesenzeestig voor het bouwen van een woonhuis en een atelier (Dossiernummer : 36011/4468/B/1966/23).

2. dat voorschreven goed :

- gelegen is volgens het Gewestplan "Roeselare-Tielt" dato zeventien december negentienhonderd negenenzeventig in een woongebied;

- gelegen is volgens het Bijzonder Plan van Aanleg "Leeuwstraat" de dato zeventien januari negentienhonderd tweeënnegentig in een zone bestemd voor open bebouwing + zone non aedificandi (tuinstrook + verharding voor voetpaden, terrassen en rijstroken);

- gelegen is volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Solitaire Vakantiewoningen Midden West-

Vlaanderen" de dato tweeëntwintig juni tweeduizend en zeventien in een overdruk solitaire vakantiewoningen;

- begrepen is in een gewestelijke algemene bouwverordening m.b.t. wegen voor voetgangersverkeer de dato negenentwintig april negentienhonderd zevenennegentig;

- begrepen is in een gewestelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven de dato acht juli tweeduizend en vijf;

- begrepen is in een gewestelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. toegankelijkheid de dato vijf juni tweeduizend en negen;

- begrepen is in een gewestelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. breedband de dato negen juni tweeduizend en zeventien;

- begrepen is in een gewestelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. hemelwater de dato tien februari tweeduizend en drieëntwintig;

- begrepen is in een gewestelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. publiciteitsinrichtingen de dato twaalf mei tweeduizend en drieëntwintig;

- begrepen is in een provinciale stedenbouwkundige verordening m.b.t. het overwelven van baangrachten de dato vierentwintig april tweeduizend en acht;

- begrepen is in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. hoogstammige bomen de dato vijfentwintig maart negentienhonderd vierenzeventig;

- begrepen is in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. parkeerplaatsen, fietsstalplaatsen en groenaanleg de dato zesentwintig oktober tweeduizend en twintig;

- begrepen is in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. hemelwater de dato zesentwintig oktober tweeduizend en twintig;

- gelegen is in een niet-vervallen verkaveling van twaalf april negentienhonderd drieënzestig (Dossiernummer : 36011/831/V/011/2) en gewijzigd op negentien juli negentienhonderd drieënzestig (Dossiernummer : 36011/831/V/011/3);

- gelegen is langs een weg bestaande uit een rijbaan (Lokale weg type 2 - Ketelbuiserstraat - Openbare weg);

- opgenomen is in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde gebouwen sinds veertien februari tweeduizend en vierentwintig (Dossiernummer : VOL00148);

- gelegen is in een centraal gebied.

3. dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, Hoofdstuk III en IV van het Decreet van vijfentwintig april tweeduizend en veertien betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4. dat op voorschreven goed geen voorkooprecht rust dat op grond van artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan wordt aangeduid noch op grond van artikel 34 van het Decreet van vijfentwintig april tweeduizend en veertien betreffende de complexe projecten.

5. dat voor voorschreven goed lasten en voorwaarden opgelegd zijn ingevolge een verkavelingsvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Lichtervelde op twaalf april negentienhonderd drieënzestig (Dossiernummer : 36011/831/V/011/2) en gewijzigd op negentien juli negentienhonderd drieënzestig (Dossiernummer : 36011/831/V/011/3).

6. dat voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

7. dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit."

♦ Ondergetekende notaris bevestigt dat, voor zoveel hij dat kan nagaan, voor voorschreven goed :

a) geen andere stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt dan diegene die werd vermeld in het voormeld schrijven van de Gemeente Lichtervelde.

Constructies opgericht vóór tweeëntwintig april negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan worden vermoed vergund te zijn. De eigenaars verklaren dat het voorschreven goed opgericht werd in de periode tussen tweeëntwintig april negentienhonderd tweeënzestig en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin het voorschreven goed is gelegen.

Bijgevolg wordt het voorschreven goed overeenkomstig artikel 4.2.14, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geacht vergund te zijn.

b) geen maatregelen als vermeld in titel VI, Hoofdstuk III en IV van het Decreet van vijfentwintig april tweeduizend en veertien betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) werden genomen en dat er hem geen procedures voor het opleggen van een dergelijke maatregel bekend zijn.

Bovendien wordt de uiteindelijke koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben.

♦ Ondergetekende notaris verklaart dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, op het verkochte goed mag worden opgericht zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet werd verkregen.

Wat de bebouwde gedeelten betreft verklaart ondergetekende notaris dat er bij zijn weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn.

♦ De ondergetekende notaris verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van acht september tweeduizend en negentien van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installaties.

Bij proces-verbaal van vier augustus tweeduizend en tweeëntwintig werd door de Vereniging Zonder Winstoogmerk

KEURTECH, Erkend Controle-Organisme, kantoorhoudende te 2627 Schelle, Boomsesteenweg 2 bus 1, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het Reglement, dewelk proces-verbaal aan mij, ondergetekende notaris, werd overhandigd om het aan de uiteindelijke kopers te overhandigen nadat ondergetekende notaris de uiteindelijke kopers volledig heeft ingelicht over de inhoud, de draagwijdte en de gevolgen van voormeld proces-verbaal.

De uiteindelijke kopers beschikken over een termijn van één (1) jaar vanaf vier augustus tweeduizend en tweeëntwintig om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de eigenaars. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de uiteindelijke kopers.

De uiteindelijke kopers zijn verplicht hun identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De uiteindelijke kopers behouden evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De uiteindelijke kopers zullen door de ondergetekende notaris op de hoogte gesteld worden van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hen zullen aangerekend worden.

♦ De ondergetekende notaris verklaart dat een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot voorschreven goed door de heer Jan GERMONPREZ, energiedeskundige, kantoorhoudende te 8510 Kortrijk (Marke), Poortersstraat 27, op drie juli tweeduizend en tweeëntwintig met vermelding van het certificaatnummer 20220703-0002631026-RES-1 (Label F), dewelk energieprestatiecertificaat aan mij, ondergetekende notaris, werd overhandigd om het aan de uiteindelijke kopers te overhandigen nadat ondergetekende notaris de uiteindelijke kopers volledig heeft ingelicht over de inhoud, de draagwijdte en de gevolgen van voormeld energieprestatiecertificaat.

De aandacht van de uiteindelijke kopers zal erop worden gevestigd dat het voormeld energieprestatiecertificaat een louter informatief document is.

De uiteindelijke kopers zullen bovendien in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de eigenaars ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het voormeld energieprestatiecertificaat, verwijst ondergetekende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het voormeld energieprestatiecertificaat voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar na opmaak van het energieprestatiecertificaat.

♦ Het voorschreven goed is een residentieel gebouw.

De uiteindelijke kopers worden erop gewezen dat het voorschreven goed binnen vijf (5) jaar vanaf het verlijden van het proces-verbaal van toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

De uiteindelijke kopers verklaren dat zij op de hoogte zijn dat zij geen maatregelen mogen nemen die de energieprestatie van het voorschreven goed verslechteren.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

De uiteindelijke kopers zijn 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 uiteindelijke kopers zijn erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij binnen de vijf (5) jaar na de authentieke akte de bestemming van het voorschreven goed wijzigen.

De uiteindelijke kopers worden erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het woonhuis na één januari tweeduizend en achtentwintig wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf tweeduizend en vijfendertig, tweeduizend en veertig en tweeduizend en vijfenvertig.

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

In uitvoering van voormeld Decreet verklaart de ondergetekende notaris dat er een asbestinventarisatetest werd aangevraagd bij de OVAM te Mechelen.

Bij schrijven van vier december tweeduizend en tweeëntwintig heeft de OVAM een asbestinventarisatetest afgeleverd dat letterlijk luidt als volgt :

"Asbestinventarisatetest

Ketelbuiserstraat 45, 8810 Lichtervelde
Attestnummer : 20221204-000054.000
Uitgegeven op : 04.12.2022
Geldig tot : 04.12.2032
Eindconclusie volgens de wetgeving :

Asbestveilig."

De eigenaars verklaren 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.

♦ Na door de ondergetekende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier hebben de eigenaars verklaard dat naar hun verklaring aan het verkochte goed geen werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van vijftientwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

♦ De eigenaars verklaren dat bij hun weten voor het verkochte goed geen planbatenheffing verschuldigd is, noch herstelmaatregelen werden opgelegd.

♦ Mocht het verkochte goed getroffen zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake ruimtelijke ordening of stedenbouw, onteigening, rooilijnen, of door enig andere overheidsbesluit of -reglement, dan zullen de uiteindelijke kopers zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal tegen de eigenaars wegens verlies of onbruikbaarheid van de grond, weigering van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of om welke ander reden ook.

♦ De uiteindelijke kopers zullen ingelicht worden over het bekomen van eventuele premies van de bevoegde overheid en zij zullen, zo zij er gebruik van wensen te maken, zich rechtstreeks richten tot de bevoegde diensten (zie www.premiezoeker.be).

♦ 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.

♦ De eigenaars verklaren dat voorschreven goed met geen enkel voorkeurrecht of recht van wederinkoop bezwaard is, en dat zij geen kennis hebben van enige bestaande of ontworpen beschermingsmaatregel ingevolge de wettelijke bepalingen op de monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten.

♦ De eigenaars verklaren dat voorschreven goed naar hun weten niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed en de inventaris landschappelijk erfgoed opgenomen is. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De eigenaars verklaren dat het voorschreven goed naar hun weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. 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.

♦ De eigenaars verklaren dat het voorschreven goed niet gelegen is binnen :

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden

vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

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

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

- ♦ De eigenaars verklaren dat voorschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van achtentwintig februari tweeduizend en zeven, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig maart tweeduizend en zeven.

- ♦ Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be verklaart ondergetekende notaris met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van vijftien juni tweeduizend en achttien dat de volgende waterscores van toepassing zijn op voorschreven goed :

"Oorspronkelijk kadastraal perceel 0386/00F002

- *P-score (perceelscore) : D*

- *G-score (gebouwscore) : A"*

De onderscheiden klassen dienen als volgt te worden geïnterpreteerd :

- Klasse A : geen overstroming gemodelleerd.

- Klasse B : kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

- Klasse C : kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

- Klasse D : middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

De eigenaars verklaren dat er voor het voorschreven goed geen geldig overstromingsattest van toepassing is.

- ♦ Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van vijftien juni tweeduizend en achttien verklaart ondergetekende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat voorschreven goed gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering, doch niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied, noch gelegen is in een afgebakende oeverzone, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering, noch gelegen is in een signaalgebied.

- ♦ De aandacht van de uiteindelijke kopers wordt gevestigd op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er zich op voorschreven goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken op zelfde goed.

De eigenaars verklaren dat zij geen kennis hebben van de aanwezigheid van zo'n ondergrondse leidingen in het alhier verkochte onroerend goed, onder voorbehoud van hetgeen hiervoor bepaald is onder "ERFDIENSTBAARHEDEN - (UIT)ZICHTEN".

♦ De eigenaars verklaren dat er hen voor voorschreven goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, dat zij geen weet hebben van een geplande onteigening en dat voorschreven goed niet getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

♦ De eigenaars verklaren dat noch ondergrondse noch bovengrondse brandstoftanks liggen of staan op voorschreven goed.

♦ De eigenaars verklaren dat er geen rookmelders aanwezig zijn in het voorschreven goed. Ondergetekende notaris zal de uiteindelijk koper erop wijzen op de verplichting om vanaf één januari tweeduizend en twintig rookmelders te hebben in elke woning.

2. BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND.

♦ De eigenaars verklaren bij deze uitdrukkelijk dat er op het voorschreven goed bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, en/of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes.

♦ Bij schrijven van achttien april tweeduizend en vierentwintig heeft de Gemeente Lichtervelde de ondergetekende notaris medegedeeld dat er op het voorschreven goed bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, en/of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

♦ In uitvoering van artikel 101 van voormeld Bodemdecreet verklaart ondergetekende notaris dat hij vóór het sluiten van deze overdracht waartoe deze openbare verkoop aanleiding geeft, een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM te Mechelen en dat hij de inhoud ervan heeft meegedeeld aan de liefhebbers.

Bij schrijven van vijftwintig maart tweeduizend en vierentwintig heeft de OVAM een bodemattest afgeleverd dat letterlijk luidt als volgt :

"1 Kadastrale gegevens

Datum toestand op : 01.01.2023

Afdeling : 36011 LICHTERVELDE

Straat + nr. : Ketelbuiserstraat 45

Sectie : E

Nummer : 0386/00F002

Verder 'deze grond' genoemd.

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 <http://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."

♦ De eigenaars verklaren met betrekking tot het voorschreven goed 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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De uiteindelijke koper zal genoegen dienen te nemen met deze verklaringen en met het attest. Hij zal voorschreven goed dienen te aanvaarden in haar huidige toestand en dient de eigenaars te ontslaan van elke verplichting tot vrijwaring uit hoofde van de bodemtoestand.

♦ Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII : overdrachten" van het Bodemdecreet werden toegepast, en zal de uiteindelijke koper erop wijzen dat :

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

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

3. VOORKOOPRECHTEN.

De eigenaars verklaren :

- dat er geen voorkooprecht bestaat ten voordele van een pachter ofwel de Vlaamse Landmaatschappij;

- dat er geen conventioneel voorkooprecht bestaat of door hen werd toegestaan, ook niet in eventuele huurcontracten;

- geen kennis te hebben dat het goed voorwerp van huidige verkoop valt onder één van de volgende categorieën:

1. een woning die is opgenomen in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of op één van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28,1 van het Decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting;

2. een woning, bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen, die niet werd gesloopt binnen een door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;

3. een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen gebied waarvoor een voorkooprecht geldt.

- dat zij niet door een administratieve akte gewaarschuwd werden dat het verkochte goed, behoudens gegronde betwisting, op één der voormelde inventarissen zal worden gezet.

- dat het verkochte goed niet valt onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, het O.C.M.W. en de sociale woonorganisaties in het kader van artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen.

- dat het verkochte goed het voorwerp uitmaakt, noch van een conventioneel recht van wederinkoop, noch van het recht van de Vlaamse Gemeenschap van de Vlaamse Codex Wonen, waarvan zij verklaren volledig kennis te hebben gekregen door voorlezing ervan door de ondergetekende notaris.

- dat het verkochte goed geen deel uitmaakt van een natuurinrichtingsproject noch van een uitbreidingszone van de Vlaamse reservaten als bedoeld in het Decreet van eenentwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

- dat het verkochte goed niet gelegen is in de gedeelten van de bevaarbare waterwegen en aanhorigheden behorende tot het ambtsgebied van de naamloze vennootschap van publiek recht "De Vlaamse Waterweg".

HYPOTHECAIRE TOESTAND.

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.

OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN.

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de uiteindelijke koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de uiteindelijke 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 uiteindelijke koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De eigenaar 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 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 eigenaar 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 eigenaar voor het lopende jaar.

B. DE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE ONLINE VERKOPEN.

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 bidder, 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 bidders zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht (8) kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van vijf (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 vijf (5) minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (5) minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om vierentwintig (24) uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

BIEDSYSTEMEN

Artikel 10.

Algemeen.

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

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend

met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen.

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder 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 bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt).

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder 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 bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder 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 HET BOD

Artikel 11.

Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder 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 (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 bidder 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 ondergetekende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidders en het bedrag van hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om :

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijfduizend Euro)** betalen.

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

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

met als **minimum € 5.000 (vijfduizend Euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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 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 bidbit.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^o van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

UITDRIJVING

Artikel 18.

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

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

Artikel 19.

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

STERKMAKING

Artikel 20.

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

AANWIJZING VAN LASTGEVER

Artikel 21.

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

BORG

Artikel 22.

Tedere 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, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek).

PRIJS

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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 van 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 :

- **Eénentwintig 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 €);

- **Achtien 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 honderdduizend Euro (100.000,00 €);
- **Vijftien komma zestig procent (15,60%)**, voor prijzen boven honderdduizend 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 zeshonderdvijftigduizend Euro (750.000,00 €);
 - **Twaalf komma tachtig procent (12,80%)**, voor prijzen boven zeshonderdvijftigduizend 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 vijftig procent (12,35%)**, voor prijzen boven vier miljoen Euro (4.000.000,00 €);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend Euro (30.000,00 €) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden biieder 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 commandoverklaring,

alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

SCHULDVERGELIJKING.

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde 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. 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het

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

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

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

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

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

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER.

Artikel 29.

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

WAARSCHUWING.

Artikel 30.

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

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

C. DE DEFINITIES WAARIN DE GEBRUIKTE TERMEN WORDEN OMSCHREVEN.

- De verkoopvoorwaarden : alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper : de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper : diegene aan wie het goed wordt toegewezen hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die hierdoor de nieuwe eigenaar wordt.

- Het goed : het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod, 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 meegegeeld op bidit.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.

D. DE VOLMACHTEN.

De verkoper, hierna "**DE LASTGEVER**" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen :

1. De heer Thomas VANDECASSERIE, notarieel jurist, wonende te 8310 Brugge (Assebroek), Sparrenstraat 82;

2. mevrouw Nicole D'HOOGHE, zonder beroep, wonende te 8000 Brugge, Blankenbergse Steenweg 138.

Hierna "**DE LASTHEBBER**" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

E. OPTIONEEL VAN AANWAS NAAR KEUZE IN VOLLE EIGENDOM, NAAKTE EIGENDOM OF VRUCHTGEBRUIK.

Zo hierna niet wordt van afgeweken, verklaren de kopers hierbij uitdrukkelijk om hun samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor het bij deze aangekochte goed, dat als een doelvermogen wordt aanzien.

De kopers komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de volle eigendom van het deel van de eerststervende in het goed zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, opteert na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de kopers, onder voormelde voorwaarde, de volle eigendom van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om de volle eigendom van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.

Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarende titel, als kanscontract, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden:

1) De langstlevende van de beide kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van vier maanden na het overlijden van de eerststervende van de kopers. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende van de kopers geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

In deze verklaring zal de langstlevende van de kopers mogen opteren om het aanwasbeding te beperken tot het levenslange vruchtgebruik of de naakte eigendom van het deel van de eerststervende in het goed. In dat geval moeten alle bepalingen van dit beding van aanwas waar sprake is van "de volle eigendom" gelezen worden als "het levenslange vruchtgebruik" of "de naakte eigendom" en dient ingeval van optie beperkt tot het vruchtgebruik, de eerste zin van artikel 6) te worden aangevuld met de volgende woorden: ", in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik, voorwerp van de aanwas, rekening houdend met de meest recente sterftetabellen op het ogenblik van het overlijden van de eerststervende."

2) Beide partijen schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijk.

3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van één jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuiting van partijen heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van één jaar, tenzij één der kopers na de beëindiging van hun samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie maanden vóór het einde van de lopende éénjarige periode. Een eensluidende uitgifte hiervan wordt per aangetekend schrijven verstuurd aan de andere koper.

Ten slotte kunnen partijen op elk ogenblik gezamenlijk deze overeenkomst wijzigen of het einde van deze overeenkomst laten vaststellen bij notariële akte onderworpen aan de formaliteit van overschrijving op het hypotheekkantoor, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden, desgevallend gekoppeld aan het verbod om de uit onverdeeldheidtrekking te vorderen gedurende maximum vijf jaar zoals bepaald in artikel 4.66 van het Burgerlijk Wetboek.

4) De aanwas heeft eveneens betrekking op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die op of aan het goed zouden worden uitgevoerd. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van beide kopers hieromtrent vermoed.

5) De langstlevende van beide kopers in wiens voordeel de aanwas tot stand komt zal aan de erfgenamen of rechtsopvolgers van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, gezien het hier om een kanscontract gaat. Het bezwarende karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke deelgenoot om te

worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Er wordt bedongen dat de langstlevende van beide kopers alle financieringen en openstaande bedragen, aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing, verbouwing of verandering van het goed, verder dient te betalen, na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekeringen. De kopers erkennen door de ondergetekende notariste zijn gewezen op het belang van de keuze van de begunstigde van deze verzekeringen.

7) Zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers kunnen zij het goed niet vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, het goed niet hypothekeken en er geen enkele erfdienstbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot van het goed op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477 §3 van het Burgerlijk Wetboek dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één van de kopers het goed blijft bewonen, zal hij aan de andere koper een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde van het goed. Behoudens overeenkomst tussen partijen zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gereede partij wordt aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten; zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

8) De kopers verklaren te weten dat, op basis van de huidige stelling van de administratie van de registratie en onder voorbehoud van latere wijzigingen van de wetten en/of gebruiken in fiscale aangelegenheden, de langstlevende gehouden is binnen de vier maanden na het overlijden van de eerststervende een verklaring neer te leggen op het bevoegde registratiekantoor en de registratierechten te betalen op de waarde van de volle eigendom van de onverdeelde rechten van de eerststervende in het goed.

9) De bepalingen vervat in de artikelen 3) en 7) gelden in ieder geval met ingang vanaf heden en zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers, teneinde een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te kunnen brengen tussen hen, dit wil zeggen onafhankelijk van het al dan niet uitoefenen van de optie vervat in artikel 1) door de langstlevende van hen.

10) Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.

11) De kopers zijn door de ondergetekende notaris ingelicht over het feit dat zij zich in een vrijwillige mede-eigendom of onverdeeldheid bevinden (voor zover zij rechten van dezelfde aard in het goed bezitten), waarop artikel 4.66 van het Burgerlijk Wetboek (dat bepaalt dat niemand kan gedwongen worden in onverdeeldheid te blijven) volgens de huidige stand van de rechtspraak, niet van toepassing is.

Hierop verklaren de kopers op contractuele basis de mogelijkheid tot gerechtelijke verdeling te voorzien overeenkomstig de artikelen 1207 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek doch pas vanaf het overlijden van de langstlevende. Na het overlijden zal een uit onverdeeldheidtrekking wél mogelijk zijn overeenkomstig artikel 4.66 van het Burgerlijk Wetboek dat van overeenkomstige toepassing wordt verklaard op deze vrijwillige onverdeeldheid.

F. BEDING HOUDENDE VERKLARING VAN ANTICIPATIEVE INBRENG.

Zo hierna niet wordt van afgeweken, verklaren de kopers hierbij uitdrukkelijk om in de akte van eigendomsverkrijging van een onroerend goed een verklaring van anticipatieve inbreng op te nemen, voor zover zij ten gevolge van die verkrijging exclusief en ten belope van gelijke delen onverdeelde volle eigenaars zijn van dit goed.

Door deze verklaring van anticipatieve inbreng zal de volle eigendom van het goed, voorwerp van deze akte, bij de totstandkoming van een huwelijk tussen de kopers in deze tot hun eventueel gemeenschappelijk vermogen behoren, alsof de inbreng in een huwelijksovereenkomst werd bedongen, voor zover het goed niet voordien werd vervreemd en behoudens andersluidend beding in hun huwelijksovereenkomst.

De schulden ten aanzien van derden die open staan op het ogenblik van het huwelijk en die werden aangegaan om het goed te verkrijgen, te verbeteren of in stand te houden zullen vanaf dan ten laste komen van het gemeenschappelijk vermogen.

De eventuele schuldvorderingen tussen de kopers in deze, waaronder deze met betrekking tot de betaling van de schulden en kosten verbonden aan het goed die plaats hebben gevonden voor het huwelijk, blijven onverkort bestaan na deze inbreng.

Alle wettelijke regels met betrekking tot het gemeenschappelijk vermogen waaronder de regels omtrent de verhaalbaarheid van de eigen en gemeenschappelijke schulden, de bestuursregels, de vergoedingsregels en de preferentiële toewijs zullen vanaf het huwelijk van toepassing zijn op het goed. Overeenkomstig artikel 2.3.53, §4 Burgerlijk Wetboek, is het recht van terugname voorzien in deze bepaling niet van toepassing in het kader van de anticipatieve inbreng.

Bij gebreke aan anticipatieve inbreng, blijft het goed ook na een later huwelijk in onverdeeldheid en kan het enkel ingebracht worden in een gemeenschappelijk vermogen bij huwelijksovereenkomst.

De kopers in deze verklaren om toepassing te maken van artikel 2.3.53, §2 van het Burgerlijk Wetboek en dus om de anticipatieve inbreng te doen van het onroerend goed, voorwerp van deze akte. Zij verklaren tevens dat het beding van aanwas opgenomen in deze akte niet meer van toepassing zal zijn wanneer de anticipatieve inbreng uitwerking vindt.

De kopers in deze verklaren op de hoogte te zijn dat :

- deze verklaring van anticipatieve inbreng ingeschreven zal worden in het centraal register van huwelijksovereenkomsten;

- en zij de verklaring van anticipatieve inbreng ongedaan kunnen maken door dit te voorzien in een huwelijksovereenkomst voorafgaandelijk het huwelijk.

G. RECHTENVERKLARING.

① Zo hierna niet wordt van afgeweken verklaren de kopers om de toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.11 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (aankoop woning) en verklaren dat de voorwaarden vervuld zijn, namelijk :

1° de zuivere aankoop van een woning;

2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;

3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief verbinden zij zich ertoe om aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend goed te zullen voldoen (inschrijving binnen de drie jaar vanaf heden).

② Zo hierna niet wordt van afgeweken, zullen de kopers gewezen worden op :

1° de voorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van één procent (1%) voor (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatiewerken;

2° de mogelijkheid om een teruggave van twee procent (2%) te vragen, indien zij alsnog aan voormelde voorwaarden voldoen. Hiertoe moeten de kopers tijdig een verzoekschrift indienen. Voor verdere informatie, zie notaris.be.

H. SLOTBEPALINGEN.

IDENTITEITSCONTROLE.

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten, voor zover het niet gaat om personen die hem persoonlijk bekend zijn, hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste bewijskrachtige identiteitsbewijzen, dit om te voldoen aan de bepalingen van de Organieke Wet op het Notariaat.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door artikel 139 van de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte, rijksregisternummer, en woonplaats van de partijen-natuurlijke personen.

RECHTSBEKWAAMHEID.

De comparanten verklaren volledig rechts- en handelingsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een

gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd, noch geïsoleerd te zijn door een beschikkingsbeperking.

EVENWICHTIGE BEDINGEN.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Verleden te 8820 Torhout, Aartrijkestraat 28, op datum als ten hoofde gemeld.

En nadat onderhavige akte integraal werd voorgelezen en toegelicht, hebben de verschijners, tegenwoordig en vertegenwoordigd als gezegd, deze met mij, notaris, ondertekend.

Recht op geschrift ten bedrage van vijftig Euro (50,00 €).