

**TDB/2200448-1/EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op vierentwintig september.

Te Harelbeke.

Ga ik, Meester **Patrick TORRELLE**, Notaris te Harelbeke, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

...

**VOORAFGAAND**

1. Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:
  - A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
  - B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
  - C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
2. Voorafgaandelijk het lastenkohier hebben wij uiteengezet wat volgt :

...

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

1. Algemene gegevens van het notariskantoor

Kantoor Notaris Patrick Torrelle

Marktstraat 52

8530 Harelbeke

056/71.12.86

[patrick.torrelle@belnot.be](mailto:patrick.torrelle@belnot.be)

2. Beschrijving van het onroerend goed - oorsprong van eigendom - hypothecaire toestand

**STAD HARELBEKE - VIJFDE AFDELING - HULSTE:**

In een gebouw genaamd "MARTIN" opgericht op een perceel grond gelegen Harelbeke, Hulste, Brugsesteenweg 54, volgens titel gekend sectie A deel van nummers 252W en 253P en volgens huidig kadaster (recent uittreksel kadastrale legger de dato 9 juli 2024) gekend sectie A nummer 0253A2P0000, groot volgens titel drie are vijftig centiare (03a50ca) en volgens kadaster drie are tweeënzestig centiare (03a62ca):

Het **appartement** op de eerste verdieping (met adres: Brugsesteenweg 56), omvattend:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

De twee trappen links en rechts om het appartement (leefruimte) te bereiken, living met eetkamer en open keuken, twee slaapkamers, één slaapkamer met dressing, een badkamer met WC, een bureau, één berging, een WC en één hobbyruimte.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

Vijftig/honderdsten (50/100sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Perceelsidentificatie privaatief: **sectie A nummer 0253A2P0001**  
Kadastraal inkomen: duizend honderdzesennegentig euro (€ 1.196,00).

**Zoals beschreven in nagenoemde basisakte.**

**De basisakte heeft enkel betrekking op het gebouw bevattende toonzaal op het gelijkvloers en appartement op de verdieping terwijl de voorgrond palende aan de straat en de rest van de gebouwen buiten deze akte wordt gesloten.**

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

Bij akte verleden voor notaris Jean-Charles De Witte, te Kortrijk, op acht februari tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op drie april tweeduizend en zes, formaliteit 64-T-03/04/2006-02953, werd de basisakte verleden van het gebouw "MARTIN".

Door deze basisakte werd het geheel der bouwwerken alsmede de grond van het gebouw "MARTIN" gesteld onder het juridisch statuut van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, zoals voorzien door artikel 577-2 (of -3) van het (oud) Burgerlijk Wetboek. Door toepassing van het stelsel der mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid werden de bouwwerken en de grond van voormelde residentie opgesplitst in afzonderlijke eigendommen, telkens bestaande uit een privaatief deel en een aandeel in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

...

### 3. Publiciteit-bezoek-instelprijs - minimum bod - aanvang en sluiting van de biedingen - dag en uur onder-tekening proces-verbaal van toewijzing -

#### **Publiciteit**

De openbare verkoop wordt bekendgemaakt op de websites notaris.be/immo, immoweb.be en biddit.be en door aankondigingen in het "Notarisblad- West-Vlaanderen".

#### **Bezoek**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **iedere maandag tussen 14.00 uur en 17.00 uur** en **iedere vrijdag tussen 14.00 uur en 17.00 uur**, na afspraak met het notariskantoor en dit **vanaf maandag 21 oktober 2024**.

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

De notaris is gemachtigd, op kosten van de eigenaars, alle maatregelen te nemen teneinde toegang te krijgen tot het onroerend goed, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker en/of een gerechtsdeurwaarder, met het oog op de naleving van de verkoopsvoorwaarden of de bezichtiging, onverminderd de bepalingen van artikel 1498 van het Gerechtelijk

Wetboek.

**Instelprijs-instelpremie**

Overeenkomstig artikel 1193 van het Gerechtelijk Wetboek wordt voorafgaandelijk aan de biedingen een instelprijs vastgesteld.

Deze instelprijs wordt vastgesteld op **honderdduizend euro (€ 100.000,00)**.

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen 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 toegevoerd en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet.

**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.

**Kosten**

Bovenop de koopprijs zal de koper ten zijne laste nemen het **forfaitair kostenpercentage** waarvan sprake in artikel 25 van de algemene voorwaarden hierna.

**Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 18 november 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 26 november 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

**Dag en uur ondertekening pv van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden **op het kantoor van ondergetekende notaris op maandag 2 december 2024 om 17 uur**.

*4. Voorwaarden van de verkoop*

**Eigendomsoverdracht**

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

**Gebruik-genot**

Het onroerend goed is **vrij van gebruik en niet verhuurd**.

De koper zal het genot en vrij gebruik van het goed krijgen 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 bewaerende maatregelen nemen.

Indien het goed bewoond is door de gefailleerde, mede-eigenaar of andere bezetter van het goed, zullen zij deze ter vrije beschikking stellen van de koper binnen de vijftien dagen nadat hen het uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing zal zijn betekend, op straffe van uitdrijving door de eerst hiertoe aangezochte gerechtsdeurwaarder. De gerechtsdeurwaarder zal de gefailleerde, de mede-eigenaar, zijn familie, al degene die er met zijn toestemming verblijven en al het aanwezige meubilair op verzoek van de koper kunnen uitdrijven en op straat stellen, desnoods met behulp van de openbare macht, en zulks op basis van een grosse van deze akte en van het proces-verbaal van toewijs.

De kosten van deze uitdrijving zijn lastens diegenen die het goed bezetten, doch zullen door de koper moeten worden voorgesloten en op eigen risico teruggevorderd van diegene die het goed bezetten.

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

#### **Overdracht van risico's-Verzekeringen**

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

#### **Basisakte**

##### 1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de uiteindelijke koper.

De uiteindelijke koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop kennis te hebben genomen van voormelde basisakte, aangezien deze ter inzage was van de kandidaatkopers en mee bekend gemaakt is bij de tekoopstelling en gepubliceerd zijn op de website (<https://www.biddit.be>).

De uiteindelijke koper zal zich gedragen naar de beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars van het appartementsgebouw en zal gesubrogeerd te zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien

en en gehouden te zijn deze op te leggen aan hun erfgenamen, rechtsopvolgers of huurders.

## 2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus van het gebouw "MARTIN" te weten de heer MARTIN Aurel, wonende te 8531 Harelbeke (Hulste), Brugsesteenweg 52, op 10 juli 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De kandidaat-kopers worden door ons, notaris, op de hoogte gebracht dat de syndicus geen enkel gevolg gegeven heeft aan dit verzoek binnen de dertig dagen na hierom verzocht te zijn geweest.

## 3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De uiteindelijke koper wordt door de instrumenterende notaris ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden is tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

### 1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uitredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

### 2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ont-

staan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkopers gedragen worden.

### 3. Reservekapitaal

De uiteindelijke koper verklaart te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

### 4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom eventueel ontstaan na het tekenen van het proces-verbaal van toewijs, ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan die vereniging, zonder dat de uiteindelijke koper gehouden kan worden tot betaling van enige vergoeding aan de verkoper.

### 5.- Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

### 6.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de uiteindelijke koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

7. De vereniging van mede-eigenaars van het gebouw "MARTIN" is gekend onder het nummer 0880.760.889.

### Overwijzing van de prijs

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en 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.

### Staat en beschrijving van het goed

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wan-

neer de beschrijving van het goed en de opgave van de erf-dienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De koper kan geen aanspraak maken op vergoeding of op een vermindering van de prijs, noch wegens zichtbare of onzichtbare gebreken, sleet of een andere oorzaak.

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.

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

#### **Roerende goederen**

Enkel het onroerend goed wordt verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

**In de verkoop zijn geen roerende goederen begrepen, doch het pand wordt toegewezen met alle eventuele achtergelaten vuilnis.** Indien het goed bij de definitieve toewijzing niet meer verhuurd zou zijn en er zich in het goed nog roerende goederen zouden bevinden, zal de koper ofwel deze mogen behouden zonder hiervoor een bijkomende vergoeding verschuldigd te zijn, ofwel deze mogen verwijderen, doch op eigen kosten en risico.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of nutsmaatschappijen toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

#### **Tellers, meters en abonnementen**

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

De koper wordt ervan op de hoogte gebracht dat de tellers van water, gas en elektriciteit van het verkochte goed zich naar ons weten niet bevinden in het verkochte privaatief of in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, doch mogelijks in het ander privaatief van het gebouw, te weten in de toonzaal gelegen op de gelijkvloerse verdieping, of in het achtergelegen magazijn.

Voor zoveel als nodig zal de koper er zijn eigen zaak van maken om zichzelf en/of eventuele afgevaardigden van

leveranciers van voormelde diensten de toegang te verschaffen tot deze tellers, onder meer voor het opnemen van de meterstanden, dit in samenspraak met de syndicus van het gebouw en desgevallend met de eigenaar van het privaatief op het gelijkvloers of eigenaar van het achtergelegen magazijn.

### **Belastingen**

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

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijf, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

### **Oppervlakte**

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

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of 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/bijzondere voorwaarden**

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

De koper heeft geen verhaal voor erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De eigenaar verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden noch van enige bijzondere voorwaarden, behoudens hetgeen wordt vermeld in de voormelde basisakte van het gebouw, in het bijzonder:

- "ERFDIENSTBAARHEDEN

...

*II. In de akte verleden voor Notaris Louis De Beer, destijds te Lendeledede, op:*

*1. twee juni negentienhonderd achtendertig, staat het volgende hier letterlijk overgenomen:*



"De vroegere verkoopakte van den notaris Hubert Vandemoortele te Izegem in date van vijf en twintigste maart negentienhonderd twintig vermeld dat de steenput liggende op den grond van Hanssens ten eeuwige dage en onvergeld tot gebruik zal dienen van koop twee om water te trekken."

2. zevenentwintig juni negentienhonderd achtendertig, de volgende bedingen bevat, hierna letterlijk aangehaald:

"De steenput en de citerne zijn gemeen tusschen de twee ruilers; de afloop van 't vuil water moet blijven lijk in 't verleden."

III. Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang geschapen, eeuwighdurend en onvergeld, alover de voorgrond om de bewoners of gebruikers toegang te laten nemen tot het appartement en dit voor de twee deuren, links en rechts van het gebouw alsook om de eigenaar en de bezoekers aan de toonzaal op het gelijkvloers tot te laten de toonzaal te bereiken."

- Artikel 10: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN.

In het gebouw mag enkel op het gelijkvloers groot- of kleinhandel gedreven worden. Het appartement op de eerste verdieping mag enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd."

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft die bijzondere lasten en voorwaarden, voor zover deze nog van toepassing zijn, en zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden ook.

#### **Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

#### **Voorkooprecht**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkoop- of voorkeurrecht(en) van

iedere persoon aan wie een dergelijk recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zou zijn.

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

Ondergetekende notaris bevestigt dat volgens de opzoeken via het e-loket op 19 augustus 2024 en hernieuwd op heden, geen decretale voorkooprechten blijken te bestaan, en dat uit de voorgelegde eigendomstitel geen conventionele voorkooprechten blijken.

#### 5. Administratieve bepalingen

#### **Stedenbouw en ruimtelijke ordening.**

##### Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van de goederen op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en overheidsbesluiten met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of bouwvergunning, zonder verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

##### Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 23 juli 2024, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1° voor de goederen geen stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt, behoudens:

-Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het slopen woning, magazijn en oude loodsen

Referentie: 34013\_2003\_314

Gemeentelijk dossiernummer: 34013/8002/B/2003/291

Aard aanvraag: Slopen eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 11/02/2004

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Status: Niet onderzocht

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 23/07/2024)

-Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: oprichten van bedrijf + woning

Referentie: 34013\_2004\_43

Gemeentelijk dossiernummer: 34013/10881/B/2004/39

Aard aanvraag: Nieuw industrie

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 23/06/2004

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Status: Niet onderzocht

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 23/07/2024)

Overeenkomstig de kadastrale leggers is gebleken dat het jaar van de beëindiging van de opbouw van het hierbij verkochte onroerend goed 2006 is.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: **woongebied met landelijk karakter** (Gewestplan Kortrijk, de dato 4 november 1977) en **zone voor wisselbestemming** (RUP ACTIVITEITENKORRELS N50, de dato 12 september 2016).

3° dat het goed gelegen is in:

-het Origineel gewestplan Kortrijk, GWP\_02000\_222\_00007\_00001, met bestemming: woongebieden met landelijk karakter, besluit tot goedkeuring de dato 4 november 1977

- het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan, "Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium, RUP\_30000\_213\_00138\_00001, met bestemming: niet van toepassing, definitieve vaststelling de dato 25 juni 2015

- het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "ACTIVITEITENKORRELS N50, RUP\_34013\_214\_00009\_00001, zone voor wisselbestemming, definitieve vaststelling de dato 12 september 2016

4° het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

5° het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

6° er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

7° het goed geen voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

8° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 §1 VCRO.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 23 juli 2024 ontvangen bij het verlijden van het proces verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. **Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies van het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning.** Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. **De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan.** De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Er blijkt onder meer uit de beschrijving in de basisakte en de eigendomstitel van de verkoper dat het appartement ingedeeld is als volgt: "De twee trappen links en rechts om het appartement (leefruimte) te bereiken, living met eetkamer en open keuken, twee slaapkamers, één slaapkamer met dressing, een badkamer met WC, een bureau, één berging, een WC en één hobbyruimte." Uit het plan gehecht aan de voormelde bouwvergunning van 23 juni 2004 blijkt evenwel dat er slechts één trap/ingang om het appartement te bereiken werd vergund.

Uit het voormelde plan blijkt eveneens dat er een atrium met binnenplaats werd vergund. Deze werd in de praktijk niet gerealiseerd.

Uit het voormelde plan blijkt eveneens dat de uitvoering van de ruimten in het appartement niet overeenkomstig de vergunning werd gerealiseerd.

De kandidaat-kopers en de uiteindelijke koper worden verondersteld hiervan op de hoogte te zijn en te weten dat de mogelijkheid bestaat dat er een eventuele regularisatie/herstel in de oorspronkelijke toestand vereist kan zijn. Zij zullen er hun eigen zaak van maken om dienaangaande het nodige te doen op hun eigen kosten en verantwoordelijkheid ter vrijwaring van de verkoper.

Het register van herstellvorderingen,

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende notaris op 20 augustus 2024 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register bevat geen informatie over het goed.

### **Onroerend erfgoeddecreet**

Ondergetekende notaris verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Hij verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd.

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

### **Bodemdecreet**

1. Volgens de bekomen inlichtingen zijn er in voormeld privaatief thans geen risico-inrichtingen gevestigd, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op één van de lijsten door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Uit het bodemattest blijkt dat er vóór de oprichting van het huidige appartementsgebouw wel risico-inrichtingen gevestigd waren op het perceel (historische verontreiniging).

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 12 juli 2024 en aan de kandidaat-kopers wordt meegedeeld luidt als volgt:

*"1 KADASTRALE GEGEVENS*

*datum toestand op: 01.01.2024*

*afdeling : 34017 HARELBEKE 5 AFD/HULSTE/*

*straat + nr. : BRUGSESTWG 56*

*sectie : A*

*nummer : 0253/00A002*

*Verder 'deze grond' genoemd.*

*2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is 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 regretmaatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

## 2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

### 2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 23.10.2003, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

## 2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

### 2.3.1 Historische verontreiniging

attestnummer: 20240592846 - volgnummer: 000

formuliernummer: 20240590933

dossiernummer: 21955

DATUM: 23.10.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Chauffage Martin NV,  
Brugsesteenweg 54 te 8531 Harelbeke (Hulste)  
(Eb0310/008)

AUTEUR: Envirottox NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

## 3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer)

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

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

te Mechelen, 12.07.2024."

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

De notaris wijst de koper er echter op 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 zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

De koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, zonder verhaal tegen de verkoper/de verkopende notaris.

### **KLIM.**

Op 18 november 2008, heeft de vennootschap FLUXYS een schrijven gericht tot alle notarissen gelast met onroerende overdrachten met het verzoek de aanwezigheid van leidingen van Fluxys na te gaan in de nabijheid van het verkochte goed.

Op 20 augustus 2024 heeft ondergetekende notaris de website KLIM geraadpleegd. In antwoord op de vraag naar informatie met betrekking tot het goed, heeft KLIM geantwoord dat er volgende installatie-eigenaars betrokken zijn voor deze melding: *"Er zijn geen KLIM leden betrokken voor deze aanvraag."*

De ondergetekende notaris vestigt er de aandacht op dat iedere persoon die op het grondgebied van het Vlaamse Gewest grondwerken zal uitvoeren, verplicht is om ten vroegste 40 werkdagen op voorhand en uiterlijk 20 werkdagen voor de aanvang van de grondwerken, via de site van "Informatie over het Kabel en Leiding Informatie Portaal", zijnde [www.klip.be](http://www.klip.be) een planaanvraag in te dienen. Een planaanvraag heeft tot doel informatie over de ligging van kabels en leidingen in de planaanvraagzone te verkrijgen. Deze verplichting geldt niet ingeval van overmacht noch voor grondwerken die manueel worden uitgevoerd. De verplichting geldt evenmin indien het grondwerken betreft op grond die eigendom is of in het beheer is van de persoon die de grondwerken zal uitvoeren en indien die persoon weet dat er sinds de voorafgaande planaanvraag aan de aanwezigheid en de ligging van de kabels en leidingen niet is veranderd.

### **Waterparagraaf**

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

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

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

Het overstromingsrapport de dato 20 augustus 2024, waarvan de kopers verklaren kopie te hebben ontvangen, vermeldt het volgende:

Perceelscore of P-score A

Gebouwscore of G-score A

Ligging in Signaalgebied neen

Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstroomingsgebied neen

*A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen*

De uiteindelijke koper verklaart hiervan volledige kennis te hebben en volledig ingelicht te zijn door de Notaris nopens de mogelijke gevolgen hiervan.

#### **Leegstaande en verwaarloosde gebouwen**

Uit de opzoekingen van de instrumenterende notaris blijkt dat het bij deze verkochte goed niet opgenomen is:

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);

- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat het goed **wel** is opgenomen in **het register van leegstaande gebouwen en/of woningen van de stad Harelbeke** conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen **sedert vijf oktober tweeduizend drieëntwintig. De heffingen voor het lopende jaar en deze voor de vorige jaren blijven integraal ten laste van de verkoper.**

Een schrapping uit voornoemde inventaris dient bij gemotiveerd verzoek te worden aangevraagd. De notaris wijst de koper er op dat hij zich inzake leegstand tot de stad Harelbeke dient te wenden.

De uiteindelijke koper wordt verondersteld afdoende te zijn geïnformeerd omtrent zijn verplichtingen en mogelijkheden inzake schrapping uit het register, vrijstelling van heffing en kennisgeving van de eigendomsoverdracht. **De uiteindelijke koper zal zelf het nodige dienen te doen om een eventuele vrijstelling of schrapping te bekomen en zal verder alle gevolgen dienaangaande dragen.**

De instrumenterende notaris zal de gemeentelijke administratie in kennis stellen van de overdracht.

#### **Elektrische installatie**

De koper wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren in de zin van afdeling 8.4.2. van dit Reglement, wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek op eigen kosten en risico te laten uitvoeren.



Hij wordt tevens gewezen op 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 keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

#### **Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat (certificaatnummer 20240811-00033124335-RES-1 - **LABEL C**) werd opgemaakt met betrekking tot het voormeld goed op 11 augustus 2024, door de heer Adriaan Lamaire, te Harelbeke.

Het energieprestatiecertificaat kan geconsulteerd worden via [bidit.be](http://bidit.be).

Het origineel van dit certificaat zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden na de ondertekening van de definitieve toewijs en betaling van de koopsom en de kosten.

De notaris werd niet in het bezit gesteld van een EPC gemene delen.

#### **Renovatieplicht**

Het goed is een residentieel gebouw/gebouweenheid.

De verkoper verklaart dat door deze overdracht geen renovatieplicht ontstaat omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

De koper verklaart te weten dat hij de in het EPC vermelde installaties of constructies slechts mag vervangen, voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld worden.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

#### **Stookolietank**

De aangestelde notaris verklaart dat **naar zijn weten** er noch ondergronds noch bovengronds stookolietanks liggen of staan op de grond van het goed, **doch dat hij de kopers hierover geen uitsluitel kan geven. Indien er toch een tank zou aanwezig zijn, zal de koper deze tank, alsook de ondergrond nemen in zijn huidige toestand, zonder de verkoper of de notaris te kunnen aanspreken.**

#### **Asbest**

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.

De overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

#### **Postinterventiedossier**

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op de verplichtingen inzake het opmaken van een postinterventiedossier, voor werken aangevat na 1 mei 2001.

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, werden er aan het goed sinds 1 mei 2001 werken aangevat waarvoor de opmaak van een postinterventiedossier verplicht is.

**Wegens de onmogelijkheid om het postinterventiedossier te bekomen, zal de uiteindelijke koper er zijn eigen zaak van maken om hiervoor zelf het nodige te doen ter vrijwaring van de verkoper.**

#### **Rookmelders**

De instrumenterende notaris stelt de koper in kennis van het Vlaamse Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2017. De verplichting om de woning te voorzien van optische rookmelders overeenkomstig artikel 5 van voormeld decreet van 2012 en artikel 3 van voormeld wijzigingsdecreet van 2017 is van toepassing op alle woningen.

De verplichting tot het plaatsen van rookmelders, geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Voor zover in voormeld eigendom geen of onvoldoende optische rookmelders aanwezig zijn, zal de koper hiertoe op zijn kosten en verantwoordelijkheid, zonder verhaal jegens de verkoper, het nodige doen.

#### **Verwijzing naar vroeger verleden akten**

Voor het geval er in onderhavige akte wordt verwezen naar vroeger verleden akten, in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat verklaren de partijen dat zij uitdrukkelijk bevestigen dat deze akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden. Hiermee wordt in het bijzonder bedoeld op de hiervoor opgenomen eigendomstitel verleden voor notaris Jean-Charles De Witte, te Kortrijk, op acht februari tweeduizend en zes, en de basisakte verleden voor notaris Jean-Charles De Witte, te Kortrijk, op acht februari tweeduizend en zes, beide overschreven zoals voormeld, vermeld in de oorsprong van eigendom.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bidit.be](http://bidit.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 [bidit.be](http://bidit.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 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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

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

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

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

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

### ***Biedsystemen***

Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

#### ***Gevolgen van een bod***

##### Artikel 11.

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

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

##### Artikel 12.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

### ***Instelprijs en premie***

#### Artikel 15.

De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde des-

kundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

### ***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper***

#### Artikel 16.

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

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

#### Artikel 17.

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

### ***Uitdrijving***

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden 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 uitge-



dreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

#### ***Toewijzing aan een medeveiler***

##### Artikel 19.

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

#### ***Sterkmaking***

##### Artikel 20.

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

#### ***Aanwijzing van lastgever***

##### Artikel 21.

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

#### ***Borg***

##### Artikel 22.

Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

#### ***Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid***

##### Artikel 23.

Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command ver-

klaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

### **Prijs**

#### Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **Kosten (Vlaams Gewest)**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met 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 zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
  - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

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

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

tierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het oogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

#### Artikel 25ter.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de verkoper

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

#### **Nalatigheidsinteressen**

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

### ***Sancties***

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is gewor-

den, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

#### ***Machten van de lasthebber***

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

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



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

### **Waarschuwing**

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

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

<b>C.DE DEFINITIES</b>
------------------------

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://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](http://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 bidder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op bid-dit.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.

<b>SLOT</b>
-------------

**Opmerking inzake verklaringen**

Alle verklaringen in deze verkoopvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

**Verwijzing naar vroeger verleden akten**

Voor het geval er in onderhavige akte wordt verwezen naar vroeger verleden akten, in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat verklaren de partijen dat zij uitdrukkelijk bevestigen dat deze akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden. Hiermee wordt in het bijzonder bedoeld op de hiervoor opgenomen titel verleden voor notaris Jean-Charles De Witte, op 8 februari 2006 en de basisakte verleden voor zelfde notaris op 8 februari 2006.

**Bevestiging identiteit.**

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

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

**Recht op geschriften.**

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Aldus opgemaakt en ondertekend door de curator en de aangestelde notaris op plaats en datum als ten hoofde vermeld.