

VERKOOPSVOORWAARDEN

D2241297

Op VIER NOVEMBER TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Ga ik, Meester **Elien DEWITTE**, geassocieerd notaris met standplaats te OOSTKAMP - Brugge eerste kanton, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notariskantoor Denoo & Dewitte, geassocieerde notarissen", verkort "Notariskantoor Denoo & Dewitte", met zetel te 8020 Oostkamp, Brugsestraat 48, RPR Gent afdeling Brugge 0774.596.072 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:

(...)

Hierna ook genoemd 'verkoper' of 'overdrager'

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

TOELICHTING VAN DE AKTE - GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING.

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

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

De instrumenterende notaris deelt de comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt en erom verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meege-deeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en dan ook niet verzoeken om een integrale voorlezing ervan. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aange-bracht aan het ontwerp van de akte, alsook de bedingen die de voorlezing uitdrukkelijk vermelden, zullen steeds integraal worden voorgelezen.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Het kantoor van notarissen Katia Denoo en Elien Dewitte is bereikbaar als volgt:

Brugsestraat 48, 8020 Oostkamp

Telefoonnummer: 050/82.23.51

Mail: info@notarisdenuodewitte.be

Beschrijving van de goederen - Oorsprong van eigendom

GEMEENTE OOSTKAMP - derde afdeling

Een te renoveren woonhuis, op en met grond en aanhorigheden, gelegen Tulpenstraat 15, gekadaastreerd volgens huidig kadaster, sectie H, nummer 355M P0000, met een oppervlakte van honderdvijfentachtig vierkante meter (185 m²).

HIERNA 'HET VERKOCHTE GOED' OF 'DE VERKOCHTE GOEDEREN'

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

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

Oorsprong van eigendom

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt: **honderd zestigduizend euro (160.000,00 €)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt tweeduizendvijfhonderd euro (2.500,00 €). Dit betekent dat er met minstens tweeduizend vijfhonderd euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 20 januari 2025 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 28 januari 2025 om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en

behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 4 februari 2025 om 14 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op **woensdag van veertien (14.00) uur tot zestien (16.00) uur**; en op **zaterdag van tien (10.00) uur tot twaalf (12.00) uur én dit vanaf woensdag 8 januari 2025 tot en met zaterdag 25 januari 2025**.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

De koper zal het genot en vrij gebruik 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 kan geen schuldvergelijking inroepen.

Staat van het goed - Gebreken

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

De verkoper geeft geen garantie over de technieken.

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

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden.

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.

Bijzondere voorwaarden uit titels

In de eigendomstitel van de verkoper, akte opgemaakt door (...), commissaris bij het Aankoopcomité van onroerende goederen te Brugge de dato 10 februari 1964 wordt omtrent voorbeschreven goed onder meer bedongen:

"(...) art.6-De bestaande dreef lopende langs de zuidkant van het verkochte perceel wordt niet medeverkocht en zal eigendom blijven van de verkopende Commissie, deze laatste behoudt zich het recht voor langs deze dreef bomen te planten op minder dan twee meter afstand van het verkochte goed.

Art.7.- De bij deze verkochte gronden moeten rechtstreeks dienen voor het bouwen van bescheiden woningen. Indien aan deze gronden een andere bestemming zou gegeven worden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkopende Commissie, heeft deze laatste het recht de vernietiging van de verkoop te doen uitspreken.(...)"

De kopers treden dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkopers.

Administratieve bepalingen

Waterparagraaf.

Op zicht van afdrucken van het webloket waterinfo.be en geopunt.be de dato 24 september 2024 en 9 oktober 2024 wijst de instrumenterende notaris de koper er op, en dit:

-In navolging van artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen dat de bij deze verkochte goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 20 februari 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007.

-In 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 hierbij verkochte goed volgende scores geven:

- P-score (overstromingskans voor het perceel): A

- G-score (overstromingskans voor het gebouw): A;

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

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

- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen is in een signaalgebied vastgesteld door de Vlaamse Regering;

- niet gelegen is in watergevoelig openruimtegebied.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet gelegen is in een recent overstroomd gebied.

Premies - Gunstmaatregelen.

Ondergetekende notaris wijst op het bestaan van diverse premies en gunstmaatregelen van de overheid, waaronder:

- de Vlaamse renovatiepremie (voor meer informatie: www.wonenvlaanderen.be/premies/de-vlaamse-renovatie-premie);
- de Vlaamse aanpassingspremie om de woning aan te passen aan een oudere bewoner (voor meer informatie: www.wonenvlaanderen.be/premies/de-vlaamse-aanpassingspremie-om-de-woning-aan-te-passen-aan-een-oudere-bewoner);
- het renteloos renovatiekrediet, waarbij degene die een woning met een slechte energiestaat verwerft en

binnen de 5 jaar de energieprestatie daarvan aanzienlijk verbetert, aansluitend bij het hypothecair krediet voor de verwerving van de woning, ook een renteloos renovatiekrediet kan afsluiten (voor meer informatie: www.energiesparen.be/renteloos-renovatiekrediet);

- de EPC-label premie, waarbij degene die een woning met een slechte energieprestatie binnen de 5 jaar dermate grondig renoveert waardoor het EPC-label aanzienlijk verbetert, een premie kan bekomen (voor meer informatie: www.energiesparen.be/epc-label-premie).

Voor een overzicht van de beschikbare premies voor een woning van alle overheidsinstanties, wordt verwezen naar www.premiezoeker.be en www.energiesparen.be.

Voor meer informatie: www.vlaanderen.be/sloop-en-heropbouwpremie.

Voor meer informatie: www.wonenvlaanderen.be/premies.

Verklaring omtrent toekenning of behoud van huidige of toekomstige uitkeringen en premies.

De huidige overeenkomst kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen.

De ondergetekende notaris heeft de partijen voorafgaandelijk aan deze akte uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

STEDENBOUWKUNDIGE EN ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE INLICHTINGEN.

Stedenbouw en ruimtelijke ordening.

De overdrager verklaart dat bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en/of stedenbouwkundig attest (een attest dat op basis van een plan aangeeft of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan), geen verzekering kan worden gegeven wat betreft de mogelijkheid om op het alhier verkochte goed of op de ongebouwde gedeeltes ervan, te (ver)bouwen, of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De overdrager verklaart geen weet te hebben van een bouwmisdrijf of van enig proces-verbaal dat wijst op een bouwmisdrijf met betrekking tot bovenbeschreven goederen. Hij verklaart verder voor alle op of aan bovenbeschreven onroerend goed door hem opgerichte constructies en door hem verrichte (ver)bouwings- of afbraakwerken, en, meer in het algemeen, voor alle vergunningsplichtige handelingen en activiteiten, de nodige bouw-, stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen.

Er wordt bovendien door de instrumenterende notaris ook nog vermeld dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het verkochte goed -hetzelfde geldt voor de ontginning, de ontbossing of de aanmerkelijke wijziging van het reliëf van de bodem-, zolang de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet werd verkregen en dat desgevallend een milieu- en/of exploitatievergunning vereist is.

Ingeval van bouwen, verbouwen of wijzigen van de (hoofd)functie van een bebouwd onroerend goed, zal de koper alle wetten, decreten en voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening moeten eerbiedigen en de overdrager vrijwaren van alle aansprakelijkheid dienaangaande.

Informatieverstrekking overeenkomstig de VCRO.

A) Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt de instrumenterende notaris, op basis van de door haar gedane voorafgaandelijke opzoeken (waaronder navermelde stedenbouwkundige uittreksels), van de verklaringen van de overdrager, en op grond van de hypotheekstaat :

1°) dat voor de onroerende goederen volgende bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of attest(en), of verkavelingsvergunning(en) is (zijn) uitgereikt door de gemeente Oostkamp:

° de dato 15 mei 1964 tot bouwen van 50 woonhuizen.

Dat deze vergunning(en) niet gewijzigd/herzien/ingetrokken/geschorst/vernietigd werd(en), dat er geen beroep tegen deze vergunning(en) of attest(en) gekend is, en dat zelfde vergunning(en)/attest(en) niet vervallen is/zijn;

2°) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister de volgende is: **woongebied** volgens het Gewestplan "Brugge-Oostkust" de dato 7 april 1977;

Voorschreven goed is tevens begrepen in:

- het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge' ;
- het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen - Brugge-Oostende' de dato 05 juni 2015.

3°) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4°) dat het goed niet gelegen is in een zone waar het voorkeepsrecht van artikel 2.4.1 VCRO of van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten

van toepassing is [voorkooprecht in voordeel van een overheid, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan];

5°) dat voorbeschreven goederen niet gelegen zijn in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

6°) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7°) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig open ruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO;

B) Een stedenbouwkundig uittreksel betreffende bovenbeschreven goed werd afgeleverd door de gemeente Oostkamp op 27 september 2024 (zijnde minder dan één jaar vóór heden).

C) De instrumenterende notaris vestigt tot slot de aandacht op:

(1^e) artikel 4.2.1 van de VCRO in verband met de vergunningsplichtige werken en handelingen, inhoudende de dwingende verplichting om in beginsel een voorafgaande omgevingsvergunning te bekomen voor (onder meer):

- het optrekken, plaatsens, afbreken, herbouwen/verbouwen/uitbreiden van constructies,
- ontbossen en vellen van hoogstammige bomen,
- het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (aanvullen/ophogen/uitgraven/uitdiepen),
- geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed,
- het opsplitsen van een woning, of in een gebouw het aantal hoofdzakelijk voor huisvesting bestemde woongelegenheden wijzigen.

(2^e) de diverse uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse regering, onder andere tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, van de van een omgevingsvergunning vrijgestelde werken/handelingen/wijzigingen, en tot vaststelling van de vergunningsplicht vervangende meldingsplichtige handelingen.

(3^e) de eventueel bestaande lokale voorschriften (provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen) die onder andere de lijst van vergunningsplichtige handelingen kunnen aanvullen, voor meldingsplichtige handelingen een vergunningsplicht kunnen invoeren, en voor van omgevingsvergunning vrijgestelde werken/handelingen/wijzigingen een meldingsplicht kunnen invoeren.

Gemeentelijke vastgoedinfo.

Ondergetekende notaris heeft aan de gemeente waarin bovenbeschreven goed gelegen is, de gebruikelijke vastgoedinformatie opgevraagd en bekomen, en heeft ter inzage gelegen op het kantoor van ondergetekend notaris Elien Dewitte. Deze worden samen met voorliggende verkoopsvoorwaarden

gepubliceerd.

Bescherming onroerend erfgoed (www.onroerenderfgoed.be).

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** opgenomen is op één van de in artikel 4.1.1 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen zoals de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de inventaris van landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover **nooit** enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** beschermd is als Beschermd erfgoed overeenkomstig artikel 6.4.9 Decreet Onroerend Erfgoed. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook **niet** blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Onteigening - rooilijn.

De verkoper verklaart verder betreffende het goed, voorwerp van deze verkoop, geen weet te hebben van enig onteigeningsplan, -besluit of -dreiging, noch van enig(e) rooilijn(plan) (zijnde een [huidige of toekomstige] grens tussen het openbaar domein [een openbare weg met een belangrijke verbindende functie] en een aangelande private eigendom, vanaf waar een bouwverbod geldt) waarin/waarmee zelfde goed gelegen/geslagen is.

Voorkooprechten (www.rechtvanvoorkoop.be) - recht van wederinkoop - beperking/verbod tot vervreemden.

Nadat de instrumenterende notaris de bepalingen aangaande de wettelijke, decretale en conventionele voorkooprechten heeft uiteengezet, en na consultatie van het e-voorkooploket, verklaart de verkoper dat het verkochte goed bij zijn weten -als onder meer uit hoofde van een (huur)overeenkomst, de pachtwet, de ruilverkaveling- met geen enkel wettelijk of decretaal, noch conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een aankoopoptie, een verbod of enige beperking tot vervreemden, noch met een recht van wederinkoop (bijvoorbeeld wanneer de woning een sociale huur- of koopwoning was, destijds verkocht aan een woonbehoefstig gezin of woonbehoefstige alleenstaande - ondergetekende notaris doet in dat verband voorlezing van artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen).

In dat verband verklaart de verkoper:

- dat noch de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), noch de sociale huisvestingsmaatschappijen, noch de bevoegde Gemeente en noch het OCMW aan bovenbeschreven goed renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd;

- dat ingeval het verkochte goed een woning is, de woning niet verwaarloosd (= ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertonen aan buitenmuren,

voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten), leegstaand (= gedurende ten minste 12 opeenvolgende maanden wordt de woning niet effectief gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie), ongeschikt (= niet beantwoordend aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving) noch onbewoonbaar (= op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten mag de woning niet meer worden bewoond) werd verklaard, en er geen weet van te hebben dat voor de woning de afgifte van een conformiteitsattest (conformiteit met de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten) werd geweigerd;

- dat hij er geen kennis van heeft dat het goed gelegen is in een door de Vlaamse Regering vastgesteld bijzonder woonvernieuwings- of woningbouwgebied;

- dat hij er geen weet van heeft dat bovenbeschreven goed gelegen zou zijn binnen de grenzen van het Vlaams Ecologisch Netwerk, van (de uitbreidingszone van) een natuurreserveaat, van de groen-, bos- en de bosuitbreidingsgebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk, van een afgebakend natuurinrichtingsproject, of van een bosreserveaat, en dat zelfde goed niet in huur of erfpacht is gegeven aan een erkende terreinbeherende natuurvereniging;

- dat het goed niet gelegen is in een zone waar het voorkeepsrecht van artikel 2.4.1 VCRO van toepassing is;

- dat zelfde goed volgens stroomgebied- en (deel)bekkenbeheerplannen (www.bekkenwerking.be), bij zijn weten, niet gelegen is, geheel noch gedeeltelijk, in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones die al dan niet samenhangen met bevaarbare waterlopen;

- dat zelfde goed niet gelegen is binnen de grenzen van een havengebied (zijnde de zeehaven en aanhorigheden, van Antwerpen, Gent, Brugge-Zeebrugge, of Oostende), noch binnen de grenzen van het linkerschelde-oevergebied (het gebied dat zich bevindt op de linkeroever van de Schelde ter hoogte van Antwerpen);

- dat zelfde goed geen deel uitmaakt van de gronden van het ambtsgebied die volgens hun bestemming dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de NV "De Vlaamse Waterweg" (www.vlaamsewaterweg.be);

- dat bovenbeschreven goed niet nuttig of noodzakelijk is voor de realisatie van de opdrachten van de NV van publiek recht "Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel", afgekort "BAM" (te weten financiering, realisatie, beheer en exploitatie van verkeersinfrastructuur in de Antwerpse regio met het oog op het bevorderen van de mobiliteit), omdat zelfde goed niet gelegen is binnen de door de Vlaamse regering daartoe afgebakende perimeter.

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de

Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Leegstand, verwaarlozing, ongeschikt, onbewoonbaar.

De verkoper verklaart dat hem geen betekening werd gedaan van het feit dat bovenbeschreven goed geïnventariseerd is of zou worden op:

1. de lijst van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, bedoeld in artikel 3 van het Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

2. het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, bedoeld in artikel 2.15 Vlaamse Codex Wonen;

3. de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 3.19 Vlaamse Codex Wonen;

4. het register van leegstaande gebouwen en woningen, bedoeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bodemtoestand (www.ovam.be).

1.- De verkoper verklaart dat de grond die het voorwerp is van onderhavige akte bij zijn weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden, én die voorkomen op de (VLAREBO)lijst door de Vlaamse Regering vastgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet [decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming].

2.- De verkoper verklaart dat aangaande voorbeschreven goed een bodemattest afgeleverd werd door de OVAM op 27 september 2024, overeenkomstig artikel 101 § 1 van het Bodemdecreet.

Dit bodemattest bepaalt:

"(...)

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie:

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

(...)".

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

4.- Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het bodemdecreet, dat handelt over de overdrachten van gronden, nageleefd zijn voor deze overdracht.

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

Bosdecreet.

Nadat de instrumenterende notaris uitleg heeft verstrekt aan comparanten over het toepassingsgebied van het Bosdecreet van 13 juni 1990, verklaren zij dat, naar hun mening, bovenbeschreven goed **niet** valt onder de bepalingen van dat decreet.

Ten informatieven titel deelt ondergetekende notaris aan partijen mee dat bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, een machtiging dient bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien zou zijn in een wettelijk goedgekeurd beheersplan (een beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens 5 hectare); alsook dat met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbosing van een perceel, een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van Bosbeheer vereist is, evenals de naleving van een compensatieregeling, waarvan enkel in de gevallen bepaald in gezegd Bosdecreet kan worden afgeweken.

Duinenbescherming.

Bovenbeschreven goed is niet gelegen in een beschermd duingebied, noch in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied (Decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot

bescherming van de kustduinen).

Woningkwaliteitsnormen.

Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbevoordverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancties in dat verband.

Veiligheid op de bouwplaats - overhandiging postinterventiedossier.

Partijen erkennen op de hoogte te zijn van de reglementering [Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, in uitvoering van de Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk] inzake het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk op "tijdelijke of mobiele bouwplaatsen" (werven) waar door één of meerdere aannemers bouwwerken of werken van burgerlijke bouwkunde worden uitgevoerd [zoals graaf-, grond-, funderings-, verstevigings-, herstellings- en waterbouwkundige werken, plaatsing van nutsleidingen (inzonderheid riolen, gasleidingen en elektriciteitskabels), inrichtings- en uitrustingswerken, onderhouds-, schilder- en reinigingswerken, ...], en meer bepaald te weten dat voor alle sedert 01 mei 2001 uitgevoerde werken een (volledig of vereenvoudigd) postinterventiedossier moet zijn opgesteld, zijnde een onderhoudsboekje van het onroerend goed, dat alle nuttige elementen bevat voor de veiligheid en de gezondheid van de werknemers (onder andere informatie betreffende de structurele en essentiële elementen van het bouwwerk en betreffende de aard en de plaats van aantoonbare of verborgen gevaren, inzonderheid ingewerkte nutsleidingen, de plannen die werkelijk met de uitvoering en de afwerking overeenstemmen en de identificatie van de gebruikte materialen), waardoor arbeidsongevallen zullen kunnen worden vermeden bij eventuele latere werkzaamheden aan het onroerend goed, welk dossier aan de koper dient overhandigd te worden.

De verkoper heeft daarop verklaard dat er voor voorschreven goed **geen** postinterventiedossier is opgemaakt noch diende te worden opgemaakt.

Huishoudelijke elektrische installatie.

De verkoper heeft daarop verklaard dat het bij deze verkochte goed **een wooneenheid met een oude huishoudelijke elektrische installatie zijn in de zin van gemeld hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2 van boek I van het AREI**, en dat de elektrische installaties van beide goederen, na ingebruikname, het voorwerp is geweest van een controleonderzoek, uitgevoerd door de vereniging zonder winstoogmerk J.Van Hemelen keuringsorganisme te Kortrijk, Engelse Wandeling 2F8L, op **11 januari 2024**, waarbij vastgesteld is geworden dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI. De koper erkent dat de door voornoemde J.Van Hemelen keuringsorganisme opgestelde processen-verbaal van deze onderzoeken, hem overhandigd zijn geworden, om zelfde vóór heden te hebben nagezien.

De koper dient, overeenkomstig gemeld hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2 van boek I van het AREI, 1^e) zijn identiteit en 2^e) de datum van onderhavige akte, schriftelijk mee te delen aan het erkend organisme dat het controleonderzoek van de elektrische installatie heeft uitgevoerd, te weten voornoemde ACA vzw. Na deze schriftelijke melding dient de koper een erkend organisme aan te stellen om na te gaan of, **na het verstrijken van 18 maanden na onderhavige notariële aankoopakte**, de overtredingen op het AREI verdwenen zijn. De koper heeft daarbij de vrije keuze; stelt hij een ander erkend organisme aan, dan brengt dit organisme het erkend organisme dat het eerste proces-verbaal van controleonderzoek heeft opgesteld, daarvan op de hoogte.

In geen enkel geval zal de verkoper gehouden zijn om de gecontroleerde huishoudelijke elektrische installatie in het verkochte goed in overeenstemming te brengen met de voorschriften van het AREI, noch kan hij verplicht worden gevolg te geven aan de eventuele in het proces-verbaal van onderzoek opgenomen adviezen/verplichtingen of opgelegde aanpassingswerken. Het goed wordt immers, **op uitsluitend risico van de koper**, verkocht en aangekocht **in de staat waarin het zich thans bevindt**, ook wat betreft de huishoudelijke elektrische installatie, om daarmee rekening te zijn gehouden bij de bepaling van de koopprijs. Koper, daarover degelijk ingelicht en erkennende zich vergewist te hebben over de actuele toestand van de elektrische installatie in het verkochte goed, verplicht er zich dan ook toe het tweede controleonderzoek tijdig te laten uitvoeren, eventuele aanpassingswerken aan de elektrische installatie uit te voeren of de daarmee verband houdende kosten te dragen, ter volledige en definitieve ontlasting van de verkoper. Kortom, de koper verklaart uitdrukkelijk dat voormeld negatief proces-verbaal van controleonderzoek geen enkele grond kan vormen om de ontbinding van de koop te bekomen, noch om enige vermindering van prijs, of schadevergoeding te vorderen.

Energieprestatiecertificaat (EPC) www.energiesparen.be.

A. Partijen zijn op de hoogte van het Decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het

vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een EPC, en van de uitvoeringsbesluiten van 11 januari 2008 en 05 december 2008 houdende de invoering van het EPC bij verkoop en verhuur van (al dan niet residentiële) gebouwen.

Overeenkomstig deze reglementering, moet de eigenaar die een gebouw wil verkopen, over een EPC beschikken, zijnde een certificaat waarin het resultaat is vermeld van de berekening van de totale energie-efficiëntie van een gebouw en waarin aanbevelingen opgenomen zijn voor de kostenefficiënte verbetering van de energieprestatie van het gebouw.

Koper en verkoper hebben daarop verklaard dat de koper vóór het verlijden van onderhavige authentieke akte op de hoogte is gebracht van het bestaan en de inhoud van het EPC, dat met betrekking tot bovenbeschreven goed werd opgemaakt, certificaatnummer 20240605-0003272699-RES-1 door de Heer Decorte Jan (Acovex) te Ichtegem (erkenningscode EP05337) op **5 juni 2024**, welk EPC een berekend energieverbruik van 529 kWh/m² (label F) vermeldt, en aan de koper ter beschikking werd gesteld.

B. Renovatieverplichting.

Het verkochte goed betreft een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed **binnen vijf jaar** vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

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

De koper is gewezen op de **mogelijke administratieve geldboetes** bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

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

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

Particuliere stookolietank.

De verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed geen stookolietank bevindt, noch ondergronds noch bovengronds.

Zonnepanelen.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet voorzien is van zonnepanelen.

Rookmelder.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet

voorzien is van rookmelders.

De instrumenterende notaris wijst de kopers op de eventuele verplichting die sedert 01 januari 2013 in het Vlaamse Gewest bestaat voor de installatie van optische rookmelders.

Verdere informatie is terug te vinden op <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/rookmelders-verplicht-nieuwe-woningen-huurwoningen-en-kamers>.

Krachtens het Vlaams decreet van 10 maart 2017 moet iedere woning in het Vlaamse Gewest vanaf 2020 per verdieping uitgerust zijn met een optische rookmelder.

Asbest.

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke codes UC: 20240802-000072.000 de dato 2 augustus 2024.

Het asbestinventarisatetest heeft, vóór het verlijden van huidige akte, ter inzage gelegen op het kantoor van ondergetekend notaris Elien Dewitte.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

'Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperking

0 Uitsluitingen'

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werden afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal door de verkoper aan de uiteindelijke koper overhandigd worden.

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

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

(KLIM).

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels- en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://klim-cicc.be>) en het Kabel- en Leidinginformatieportaal (<http://klip.vlaanderen.be/>) na te gaan of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van grondwerken op zelfde goed.

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 niets is veranderd.

Dienaangaande verklaren de verkopers dat er zich in de ondergrond en/of bovengrond van het verkochte goed **geen** gasleidingen of andere eventuele (hoogspannings)leidingen bevinden, om ondergetekende notaris van alle verantwoordelijkheid te ontslaan dienaangaande.

Minimale dakisolatienorm - informatie naar verhuring toe.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat, voor het geval hij (in de toekomst) het alhier gekochte goed zou verhuren, tegen 2020 de daken van woningen die vóór 01 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet geïsoleerd dienen te zijn.

De minimumnorm voor dakisolatie is een R-waarde van 0,75 m²KW (vierkante meter kelvin per watt), waarbij een geïsoleerde zoldervloer bij onverwarmde en onbewoonde zolder, geldt als een geïsoleerd dak.

De norm geldt voor alle zelfstandige woningen gelegen in het Vlaamse Gewest en is van kracht sedert 01 januari 2015:

- De dakisolatienorm is van toepassing op eengezinswoningen, studio's en appartementen, maar niet op kamers.
- De dakisolatienorm is in theorie, net als alle andere minimale kwaliteitsnormen voor woningen, niet beperkt tot huurwoningen. Maar de mogelijke sancties bij een ongeschikt verklaring (jaarlijkse heffing, strafrechtelijke handhaving) gelden niet voor eigenaar-bewoners.

De instrumenterende notaris wijst de koper op, mocht hij de intentie hebben om voorschreven goed aan te bieden voor toeristische verhuur:

- de bepalingen van het logiesdecreet (decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies, zoals gewijzigd door het decreet van 10 maart 2017);
- de noodzaak in dergelijk geval van een brandveiligheidsattest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan.

Verklaringen

De verkoper verklaart dat:

1. er bij zijn weten, noch ten opzichte van zijn persoon, noch ten opzichte van de alhier mee verkochte roerende goederen en/of de roerende goederen geïncorporeerd in het alhier verkochte onroerend goed, een pandrecht en/of eigendomsvoorbehoud geregistreerd werd in het Pandregister.

2. er geen enkele procedure hangende is betreffende een herziening van het kadastraal inkomen van het verkochte goed. De verkoper verklaart uitdrukkelijk geen werken te hebben uitgevoerd die van die aard zijn dat zij tot een dergelijke herziening aanleiding kunnen geven.

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 koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en

betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op 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 verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

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

uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Daarna brengt 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

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 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 deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 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° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op

al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

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 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 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 vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag

zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde 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 verkoopvoorwaarden. 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 verkoopvoorwaarden, 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 verkoopvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig

de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abbatement, 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 bijhorende ontvangsten en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. De definities

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

de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op bidbit.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. Volmacht

(...)

Waarmerking identiteit.

Ondergetekende notaris waarmerkt de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen op wier naam de openbaarmaking moet gebeuren, en zulks op grond van de gegevens vervat in: het rijksregister van de natuurlijke personen, de identiteitskaarten en/of het trouwboekje.

De comparanten alhier bevestigen uitdrukkelijk de juistheid van voormelde identiteitsgegevens, en stemmen in voorkomend geval in met de opname van de identificatienummer(s) in het Rijksregister van de natuurlijke personen, zowel in onderhavige akte, als in latere afschrift(en) of uitgifte(s) ervan.

Bekwaamheid van de partijen.

Daarover ondervraagd door de instrumenterende notaris, verklaren de partijen volledig bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid of beperking daartoe in het leven zou kunnen roepen (zoals faillissement, gerechtelijke reorganisatie, bewindvoerder, enzovoort).

Meer in het bijzonder verklaren de partijen:

- dat geen van hen tot op heden een vordering tot het verkrijgen van een collectieve schuldenregeling bij verzoekschrift heeft ingeleid, en dat geen arbeidsrechtbank tot op heden zulk verzoek toelaatbaar heeft geacht, welke beschikking van toelaatbaarheid immers een toestand van samenloop

tussen de schuldeisers zou doen ontstaan en de onbeschikbaarheid van het vermogen van de verzoeker(s) tot gevolg zou hebben;

- dat (aan) geen van hen een gerechtelijke reorganisatie heeft/werd aangevraagd/toegestaan, noch zich in staat van faillissement bevindt.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (50,00 €), betaald op aangifte door notaris Elien Dewitte.

Comparante verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 2024, hetgeen zij als tijdig aanzien.

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

Registratierelaas

Akte van notaris Elien DEWITTE te Oostkamp van 04-11-2024, repertorium 2024/1775 Blad(en): 39 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID BRUGGE op dertien november tweeduizend vierentwintig (13-11-2024)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 30077

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De Ontvanger