

Heden, op zeventwintig juni tweeduizend vierentwintig,
Ga ik, Pascale VAN DEN BOSSCHE, notaris met standplaats te
Aalst, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de
online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend
goed, op verzoek van:

DE VERZOEKERS

(...)

BEKWAAMHEID - FAILLISSEMENT - GERECHTELIJK BEWINDVOERDER

Bekwaamheid van de partijen

(...)

VERTEGENWOORDIGING - VOLMACHTEN

(...)

Gezinswoning

De verkoper verklaart dat het hierna beschreven goed niet
de gezinswoning is.

VERKOOPSVOORWAARDEN

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.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor:

Kantoor van notaris Pascale VAN DEN BOSSCHE

Keizersplein 61 te 9300 Aalst

Tel.: 053 21 40 72

E-mail: pascale.vandenbossche@belnot.be

Beschrijving van het goed

Gemeente WICHELEN, 2^{de} afdeling, Serskamp

Het onroerend goed, op het kadaster gekend als "huis", met
aanhorigheden op en met grond, te Wichelen (Serskamp), **Heilige
Geeststraat 14**, gekend volgens recent kadastraal uittreksel
sectie **E** nummer **0105SP0000** met een oppervlakte volgens kadaster
van honderd achtennegentig vierkante meter (198m²).

(Het goed was volgens eigendomstitel gekadastraerd sectie E
nummer 105/g voor een oppervlakte van tweehonderd vierkante
meter)

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 138 euro.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

Oorsprong van eigendom

(...)

Leidingen en tellers

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

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **vijfendertigduizend euro (€ 35.000,00)**.

Er wordt uitdrukkelijk afgeweken van de algemene voorwaarden door te bepalen dat er geen instelpremie wordt toegekend

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend 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 16 september 2024 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 24 september 2024 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 verkoopvoorwaarden.

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 **donderdag 26 september 2024 om 18 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door kandidaat-kopers kunnen bezocht worden mits

voorafgaande afspraak te maken met het notariskantoor.

Publiciteit

De online openbare verkoop zal bekendgemaakt worden via de websites biddit.be, notaris.be, immoweb.be en zimmo.be.

De notaris behoudt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren.

Eigendomsoverdracht

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

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van een vervreemdingsverbod.

Genot - Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een lopend huurcontract.

De koper kan geen schuldvergelijking invoeren tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed - Gebreken

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

De koper kan geen aanspraak maken op een vergoeding of vermindering van de prijs voor zichtbare of verborgen gebreken aan de constructies, de grond of de ondergrond, of voor de slechte staat van de constructies.

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

De kandidaten worden gewezen op de slechte staat van de constructies.

Eventuele roerende goederen, materiaal, ... die zich in het goed zouden bevinden, zijn in de verkoop inbegrepen.

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

De koper aanvaardt het goed met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

Erfdienstbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere

erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

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

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.

Hypothecaire toestand

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

Pand en eigendomsvoorbehoud

De notaris licht de verkoper in over de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van zijn volgrecht, zelfs als ze onroerend zouden zijn door incorporatie. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van deze pandrechten of eigendomsvoorbehouden.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

Het goed is niet verzekerd tegen brand en aanverwante risico's.

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.

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 die zouden bestaan, 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.

Administratieve bepalingen

Ruimtelijke ordening

Algemeen

De koper moet zich gedragen naar alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften van ruimtelijke ordening, zonder verhaalrecht tegen de verkoper.

De koper wordt er op gewezen dat er zonder omgevingsvergunning of stedenbouwkundig attest geen zekerheid is dat er op de niet bebouwde delen van het goed bouwwerken of vaste of verplaatsbare inrichting mogen geplaatst worden.

Informatieverplichting artikel 5.2.1 VCRO

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna 'VCRO' genoemd), vermeldt ondergetekende notaris dat (voor) het goed:

1/ Geen bouwvergunningen, geen stedenbouwkundige vergunningen en geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd.

De vastgoedinlichtingen vermelden wel het volgende:

"Vergunningen

Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk vergunningenregister, inclusief lopende

vergunningen. Vergunningsaanvragen stopgezet door de aanvrager worden niet getoond.

- Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: het plaatsen van venster + herstellen van stal

Referentie: 42026_1963_0200079

Gemeentelijk dossiernummer: 1963/0079

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 04/04/1963

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval: Status: Niet onderzocht

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 06/02/2024)

- Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: aanleggen parking station Wichelen\\\\\\uitvoeren van verbeteringswerken en rioleringswerken \\\\\\H. Geeststraat te Bruinbeke

Referentie: 42026_1985_0200109

Gemeentelijk dossiernummer: 1985/0109

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 03/01/1986

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval: Status: Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 07/02/2024)

- Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Project 20.744 - Collector Bruinbeke - fase 1

Referentie: 42026_2017_51

Gemeentelijk dossiernummer: SV/2017/0051

Beslissing eerste aanleg: Geen tijdige beslissing

Datum beslissing: 01/01/0001

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 07/02/2024)"

2/ Overeenkomstig het plannenregister volgende stedenbouwkundige bestemmingen gelden:

Volgens het gewestplan "Dendermonde" van 7 november 1978:

woongebied met landelijk karakter;

3/ Niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, en dat er geen procedure voor het opleggen van zo een maatregel hangende is.

4/ Niet onderworpen is aan een voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 VCRO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Geen (wijzigende) verkavelingsakkoorden, geen (wijzigende) verkavelingsvergunningen en geen (wijzigende) omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden werden afgeleverd.

5/ Geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van "complexe projecten".

De koper wordt geacht de **vastgoedinlichtingen** ontvangen te hebben, gezien hij deze heeft kunnen raadplegen op de website www.biddit.be. Deze documenten dateren van **7 februari 2024**, en zijn niet ouder dan een jaar. Ondergetekende notaris wordt ontslaan van het integraal overnemen van deze documenten in huidige akte, en staat niet in voor de juistheid van de gegevens opgenomen in diezelfde documenten.

Stedenbouwkundige toestand van het goed

De verkoper verklaart voor het goed **geen** kennis te hebben van **inbreuken** op de regelgeving inzake ruimtelijke ordening. De kandidaat-koper wordt geïnformeerd over de mogelijkheid om voorafgaand aan het bieden op het goed op eigen initiatief, al dan niet bijgestaan door een gespecialiseerd architect of advocaat, alle nodige inlichtingen met betrekking tot de stedenbouwkundige toestand en de huidige functie van het goed in te winnen bij de gemeente, hierin begrepen onder meer de mogelijkheid tot opvraging van de vergunningen en de vergunde plannen om na te gaan of deze overeenkomen met de werkelijke toestand.

Lijst van vergunningsplichtige handelingen

De koper wordt gewezen op artikel 4.2.1 VCRO, dat een opsomming bevat van de handelingen waarvoor in principe een vergunning vereist is.

Er wordt ook gewezen op enerzijds het Besluit van 16 juli 2010 van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, dat de Vlaamse Regering toelaat vergunningsplichtige handelingen ofwel te vervangen door een meldingsplicht, ofwel vrij te stellen, en anderzijds het feit dat provincies, gemeenten en steden de vergunningsplicht kunnen verruimen.

Daarom wordt de koper aangeraden om bij stedenbouwkundige handelingen voorafgaand informatie in te winnen bij de provincie, de gemeente of de stad, al dan niet met tussenkomst van een deskundige of een architect.

Milieu

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van afgeleverde milieuvergunningen.

Bodemtoestand

Algemeen

De verkoper en de (kandidaat-) koper worden geïnformeerd over de kwaliteitsnormen voor de bodem en de gevolgen van vervuilde grond. Een grond kan vervuild zijn omdat er een risico-inrichting is of was op de grond.

Een risico-inrichting is bijvoorbeeld een fabriek, een werk- of opslagplaats, een plaats waar een machine of andere toestel of

installatie staat, of waar bepaalde handelingen zijn gebeurd, die zorgen voor een verhoogd risico op bodemverontreiniging en die opgenomen zijn in een lijst opgesteld door de Vlaamse Regering zoals bedoeld in het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna 'Bodemdecreet' genoemd).

Een risico-grond is dan weer een grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was.

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging of een risico-inrichting die schade kan veroorzaken of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichtingen, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die kunnen opgelegd worden door de overheid.

Voor zover de verklaringen over de bodemtoestand door de verkoopster te goeder trouw worden afgelegd, kan de verkoopster niet tot vrijwaring gehouden zijn voor eventuele (niet gekende) bodemverontreiniging.

Bij de overdracht van een grond moet de koper het bodemattest van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna 'OVAM' genoemd) ontvangen.

De koper wordt geacht het bodemattest ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be.

Blanco bodemattest

Voor het goed werd een bodemattest afgeleverd door de OVAM op **15/02/2022**, met referte **20220100996**. De inhoud luidt als volgt: "Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra informatie:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

3 OPMERKINGEN

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

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

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest.

*Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar
verstrekke gegevens."*

De verkoopster en de koper worden er op gewezen dat een blanco bodemattest enkel betekent dat de OVAM geen informatie heeft over de kwaliteit van de bodem. Het geeft geen garantie geeft dat er geen bodemverontreiniging is.

Grondverzet

De verkoper verklaart dat bij zijn weten voor het goed sedert 1 april 2004 geen grondverzet heeft plaatsgevonden dat aanleiding gaf tot het opstellen van een verplicht technisch verslag en een bodembeheerrapport.

De koper wordt geïnformeerd dat grondverzet aanleiding kan geven tot een reinigingsplicht van de afgevoerde grond, zelfs wanneer er voor het goed geen saneringswerken moeten uitgevoerd worden.

Asbestinventarisatetest

Algemeen

De verkoper en (kandidaat-) koper worden geïnformeerd over de verplichtingen rond asbest, zoals opgenomen in het Decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (hierna 'Afvalstoffen-decreet' genoemd).

Als een koper nog geen mede-eigenaar is, moet voor alle constructies met een groter grondoppervlakte dan twintig vierkante meter en die gebouwd zijn vóór 2001 een asbestattest worden opgemaakt.

De verkoper verklaart dat het goed onder dit toepassingsgebied valt, zodat een **asbestattest** werd opgemaakt.

De verkoopster verklaart dat **sedert dit asbestattest** de toestand omtrent de asbest niet gewijzigd werd. Er werd geen nieuwe asbest aangetroffen, er werd geen asbest verwijderd, en er heeft zich geen schadegeval voorgedaan.

Bij de verkoop van een onroerend goed moet de koper het asbestattest ontvangen, en moet de datum, de samenvattende conclusie en de referentie ervan in de onderhandse akte staan.

De koper wordt geacht het asbestattest ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be.

Asbestsattest

Voor het goed werd het attest afgeleverd op **2 maart 2023**, met referentie 20230302-000435.000. De eindconclusie luidt als volgt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 Asbestmateria(a)l(en)

0 Beperking(en)

0 Uitsluiting(en)

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal(en) dringend verwijderen

0 Asbestmateriaal(en) dringend maatregelen nemen

4 Asbestmateriaal(en) verwijderen

0 Asbestmateriaal(en) maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal(en) zorgvuldig beheren"

De verkoper en de (kandidaat-)koper worden er op gewezen dat het attest gebaseerd is op een visuele inspectie. Eventuele losse elementen werden verplaatst, en er werden stalen genomen voor labo-analyse. Maar er is geen onderzoek gedaan naar verborgen asbest (bijvoorbeeld 'destructief' onderzoek of asbest in de grond). Er is ook geen onderzoek gedaan naar asbest op niet toegankelijke of onveilige plaatsen. Het attest geeft dus geen garantie geeft dat er geen andere asbest aanwezig is.

Stookolietank

De verkoper en de (kandidaat-)koper worden er op gewezen dat er specifieke regelgeving van toepassing is op het keuren, reinigen, buitengebruikstellen of verwijderen van brandstoftanks

De verkoper verklaart dat er **bij zijn weten geen** stookolietank bevindt in het verkochte goed.

Postinterventiedossier

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 19 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, moet er voor de meeste werken uitgevoerd na 1 mei 2001 door minstens één aannemer een postinterventiedossier opgemaakt worden dat gegevens bevat van de bouwwerken die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van personen die er later werkzaamheden aan uitvoeren.

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van werken aan het goed, waarvoor een postinterventiedossier moest opgemaakt worden.

De koper wordt geïnformeerd dat als hij werken laat uitvoeren die onder het toepassingsgebied vallen van voormeld Koninklijk Besluit, hij een postinterventiedossier moet laten opmaken, omdat dit bij een latere overdracht aan de nieuwe eigenaar moet bezorgd worden. Voor werken die niet onder voormeld toepassingsgebied vallen, wordt aangeraden zoveel mogelijk informatie (facturen, gebruikte materialen, foto's, plannen...) van deze werken te bewaren, zodat dit ook aan een latere nieuwe eigenaar kan bezorgd worden.

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), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig

controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De verkoper en de (kandidaat-)kopers worden gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement

Er werd met het oog op de verkoop **geen** controlebezoek in de zin van voormeld reglement uitgevoerd.

Het PV van toewijs zal letterlijk het volgende vermelden:

"Koper en verkoper verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek 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 te laten uitvoeren omdat de koper het gebouw gaat afbreken OF omdat de koper de elektrische installatie volledig gaat renoveren. De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme."

Energieprestatiecertificaat

De verkoper en de (kandidaat-)koper worden geïnformeerd over de bepalingen van het Decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid (hierna 'Energiedecreet' genoemd) en haar uitvoeringsbesluiten.

Het energieprestatiecertificaat met unieke code **20240216-0003146233-RES-1** werd opgemaakt op 16/02/2024 door energiedeskundige Mustafa Kilinc (Asbecerti). Het vermeldt een berekend energieverbruik van 1647 kilowattuur per vierkante meter per jaar (**energie-efficiëntieklasse F**).

De koper wordt geacht het energieprestatiecertificaat ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be.

De verkoper verklaart voor het goed geen kennis te hebben van inbreuken op de EPB-aangifteplicht.

Renovatieplicht

De koper wordt geïnformeerd over de renovatieverplichting om onroerende goederen energiezuiniger te maken, zoals opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid (hierna 'Energiebesluit' genoemd).

De verkoper verklaart dat het goed onder dit toepassingsgebied valt.

Hierdoor moet het goed **binnen de vijf jaar** vanaf de eigendomsoverdracht aan een aantal energieprestaties voldoen en moet een nieuw energieprestatiecertificaat zijn opgemaakt dat dit bevestigt. Voor woonentiteiten moet minstens een energie-

efficiëntieklasse D behaald worden.

Als het goed doorverkocht wordt, of in opstal of erfpacht wordt gegeven, blijft de vijfjarige periode lopen vanaf vandaag.

Deze verplichtingen gelden niet als het goed binnen deze termijn gesloopt wordt. Bovendien zijn er afwijkingen mogelijk als de bestemming gewijzigd wordt of als het goed opgenomen is in een inventaris onroerend erfgoed, of als het beschermd erfgoed is. De koper wordt gewezen op de sancties die kunnen opgelegd worden door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap als niet aan bovenstaande voorwaarden voldaan zijn.

Ondergetekende notaris wijst de koper op het belang een energiedeskundige en/of architect te contacteren en informatie in te winnen over de vereiste renovaties.

Waterparagraaf

Overstromingsinformatie en waterbeleid

De verkoper en de (kandidaat-)koper worden geïnformeerd over de Codex Integraal Waterbeleid en de risico's van overstromingen. Op basis van een overstromingsrapport wordt aan de hand van een score aangegeven hoe overstromingsgevoelig een grond (**P-score**) en een eventueel gebouw (**G-score**) op die grond is, gaande van A tot en met D:

A: geen overstromingen gemoduleerd;

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

C: kleine kans op overstromingen;

D: middelgrote kans op overstromingen.

De verkoper en de (kandidaat-)koper worden gewezen op beperkingen die kunnen opgelegd worden voor het bouwen in overstromingsgevoelige gebieden. Zo kan in een **signaalgebied** een bouwverbod opgelegd worden en kunnen in andere overstromingsgevoelige gebieden bouwvoorschriften opgelegd worden die het risico op overstromingen verlagen.

Het **overstromingsrapport** voor het kadastraal perceelnummer 105S bevat volgende informatie:

*"Perceelscore of P-score: **A***

*Gebouwscore of G-score: **A***

Ligging in Signaalgebied: neen

Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen"

Als een goed in een **afgebakend overstromingsgebied** of een **afgebakende oeverzone** ligt, kan de waterbeheerder deze gronden gecontroleerd laten overstromen om andere gebieden te beschermen tegen overstromingen.

Overeenkomstig artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen moet ook vermeld worden of een goed gelegen is in een **risicozone**. Een risicozone voor overstromingen is een gebied dat frequent met een grote diepte overstroomt. Ondergetekende notaris verklaart dat het goed **niet**

gelegen is in een risicozone.

De koper wordt geacht een kopie van de overstromingsrapporten en de risicokaart ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be.

Onroerend erfgoed

Bescherming

De verkoper verklaart dat het goed **niet** voorlopig of definitief beschermd is als, of geen deel uitmaakt van een voorlopige of definitieve bescherming van, een monument, een stads- of dorpsgezicht, een archeologische site, of een cultuurhistorisch landschap.

Vastgestelde inventarissen

De verkoper verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in een vastgestelde landschapsatlas, een vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, een vastgestelde inventaris van archeologische zones, of een inventaris van landschappelijk erfgoed.

Archeologienota

De koper wordt geïnformeerd in sommige gevallen een archeologienota moet opgemaakt worden voorafgaand aan een vergunningsaanvraag.

Ondergrondse of bovengrondse leidingen

De koper wordt geïnformeerd over de noodzaak om voorafgaand aan de start van werken aan het goed, de websites van het FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT en het KABEL- EN LEIDINGINFORMATIEPORTAAL te raadplegen, om na te gaan of er zich op of onder het goed leidingen en/of innemingen bevinden.

Herstelvordering Woonkwaliteit

Kwaliteitsbewaking

Inventarissen en registers

De verkoper verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, of de gewestelijke inventaris van verwaarloosde en leegstaande bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart dat het goed opgenomen is in het gemeentelijk **register van leegstaande woningen en gebouwen**:

« Het onroerend goed werd op 27/05/2007 door Wonen-Vlaanderen Wonen Oost-Vlaanderen geïnventariseerd als leegstaand, en op 12/07/2010 opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. »

De vastgoedinlichtingenbrief voor overdracht dd. 07/02/2024 met referentie VIP-00137895 (42020E0105/00S000) vermeldt letterlijk het volgende:

"Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

Inventaris type: Leegstand en of verwaarlozing

Referentie: LS 2010/002

*Onroerend goed type: Woning
Inventaris status: Opgenomen in inventaris
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 06/02/2024)“*

De koper staat vanaf 1 januari van volgend jaar in voor de belastingen die hieruit volgen, los van eventuele uitzonderingsmogelijkheden die hij mogelijk kan aanvragen bij de bevoegde diensten.

De notaris vestigt de aandacht van de partijen er op dat na de ondertekening van de toewijs, de overdracht gemeld moet worden aan de bevoegde diensten.

Vlaamse Codex Wonen

De verkoper en de (kandidaat-)koper worden geïnformeerd over de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen, die onder andere kwaliteitsnormen oplegt op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

De verkoper verklaart geen enkele garantie te geven over de **conformiteit** van het goed met de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. De koper wordt geïnformeerd dat er geen conformiteitsattest werd opgemaakt. De koper zal er zijn eigen zaak van maken, zonder verhaalrecht tegen de verkoper.

Als een woning niet voldoet aan de kwaliteitsnormen, kunnen herstelmaatregelen opgelegd worden. Als zo een procedure lopende is, wordt dit opgenomen in het **register van herstellvorderingen**.

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

De koper wordt gewezen op de verplichting om **rookmelders** te plaatsen. Onder meer wat betreft het aantal rookmelders en de locatie ervan, wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Wonen en haar uitvoeringsbesluiten.

Rooilijn - Onteigening

Er blijkt uit de vastgoedinlichtingen dd. 07/02/2024 met referentie VIP-00137895 dat het goed opgenomen is in het onteigeningsplan "Heilige Geeststraat" van 02/10/1975 (referentie ONT_42026_252_00006_00001).

Er werd bijkomende informatie ingewonnen bij de gemeente Wichelen, die bij e-mail van 6 mei 2024 het volgende geantwoord heeft:

"Ter hoogte van dit perceel is er geen rooilijnplan maar wel een onteigeningsplan (zie bijlage).

De onteigeningen zijn reeds uitgevoerd."

De koper wordt geacht het plan ontvangen te hebben, omdat het geraadpleegd kan worden op de website www.biddit.be.

Premies

De koper wordt geïnformeerd dat hij naar aanleiding van voormelde aankoop en eventuele werken aan het goed mogelijks premies of subsidies kan aanvragen. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de website www.premiezoeker.be.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in

afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden 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.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een

dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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

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;
- deieder 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 laatsteieder en wendt hij zich

desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de 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 bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587

Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op bidit.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 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 vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
 - Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
 - Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- (...)

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 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), 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 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 bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde 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 abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

De verkoper, te weten (...) aanwezig als voormeld, hierna "de lastgever" te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

(...)

Hierna "de lasthebber" te noemen.

De verkopers (...) worden hier vertegenwoordigd zoals voormeld door (...) beroept zich in zijn hoedanigheid van volmachtdrager van de verkoper op de mogelijkheid om een **subvolmacht** te verlenen aan voormelde bijzondere lasthebbers.

De lastgever machtigt bijgevolg de bijzondere lasthebbers op onherroepelijke wijze om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdeelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen

en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRATIEBELASTING EN ERELOON NOTARIS

De forfaitaire bijdrage die de koper moet betalen en waarvan hierboven sprake, gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12%) en het 'gewone' ereloon van de notaris. Het verschuldigd registratietarief en

het 'gewone' ereloon zitten begrepen in deze forfaitaire bijdrage.

De koper wordt geïnformeerd dat er voordeligere registratietarieven bestaan, en dat er een mogelijkheid is tot een verlaagd ereloon van de notaris.

Als de koper toepassing kan vragen van een verlaagd registratietarief of het verlaagd ereloon, mag dit voordeel in mindering gebracht worden van de forfaitaire bijdrage.

FISCALE VOLMACHT

Overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 VCF kan de Vlaamse Belastingdienst bijkomende fiscale verklaringen vragen. Hiervoor geven de partijen volmacht aan alle kantoormedewerkers van ondergetekende notaris, met de mogelijkheid om afzonderlijk op te treden.

Bevestiging identiteit.

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

Overeenkomstig artikel 139 van de Hypotheekwet bevestigt ondergetekende notaris bovendien dat voormelde identiteitsgegevens van de natuurlijke personen overeenstemmen met hun identiteitskaart of het rijksregister.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op \$, hetzij meer dan 5 werkdagen geleden, en dit als tijdig te aanzien. Zij verklaren er geen integrale voorlezing van te wensen. De akte werd door notaris toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Aalst, 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, hebben de verzoekers, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, getekend.