

REP 20262048

Dossier ER/ER/2252613: LASTENKOHIER

OP VIERENTWINTIG JULI TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Te Deerlijk, op het kantoor.

Ga ik, Meester **Emilie ROELENS**, notaris te Deerlijk, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Geassocieerde Notarissen Deerlijk", afgekort "Notarissen Deerlijk", met zetel te 8540 Deerlijk, Harpstraat 17, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op **biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed,

OP VERZOEK VAN:

(...)

Hierna genoemd "**de verkoper(s)**".

(...)

II. 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.**

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Omschrijving onroerend goed

STAD HARELBEKE - tweede afdeling

Een woonhuis met aanhorigheden op en met grond, gelegen **Vlaanderenlaan 71**, gekadastraerd volgens titel en huidig kadaster, sectie **B**, nummer **410X11 P0000**, met een oppervlakte van vijf are achtendertig centiare (5a 38ca).

Hierna genoemd "het goed".

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.

Oorsprong van eigendom

(...)

De koper zal vrede moeten nemen met de beschrijving en oorsprong van eigendom zoals die hiervoor wordt opgegeven en zal van de verkoper geen andere titel kunnen eisen dan een afschrift van deze akte.

Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht onder de gewone vrijwaring als naar recht en voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, of andere belemmeringen hoegenaamd 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.

Contactgegevens van het notariskantoor

Kandidaat-kopers kunnen contact opnemen met het kantoor "Geassocieerde Notarissen Deerlijk", afgekort "Notarissen Deerlijk", met zetel te 8540 Deerlijk, Harpstraat 17.

- per telefoon: 056/73.87.11 (iedere dag bereikbaar tijdens de kantooruren, behalve op dinsdagvoormiddag, woensdagnamiddag en vrijdagvoormiddag).

- via mail: info@notarissen-deerlijk.be

Modaliteiten van de verkoop

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **driehonderdentienduizend euro (€ 310.000,00)**.

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 biedingen zullen van start gaan op **dinsdag 20 oktober 2026 om 13.00 uur**.

De biedingen zullen afgesloten worden op **woensdag 28 oktober 2026 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 2 november 2026 om 12.00 uur**.

Bezoeken

De kandidaat-kopers worden verzocht contact op te nemen met het notariskantoor om een bezoek in te plannen.

Publiciteit

Ter bekendmaking van de biedingsperiode zal er gedurende ongeveer 5 weken voorafgaand aan de aanvang van de biedingsperiode publiciteit gevoerd worden:

a. door 5 weken printpublicatie in het notarisblad voor West-Vlaanderen (elke zaterdag tussen Het Nieuwsblad"

b. op de volgende websites:

- www.biddit.be

- www.zimmo.be

- www.notarissen-deerlijk.be

- www.notaris.be

c. digitale affiche en digitale pandbrochure te bekijken op www.biddit.be

d. media support via sociale media en nieuwssites

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren of de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop.

Online terbeschikkingstelling documentatie

Voor alle documenten waarvan hierna wordt bevestigd dat deze digitaal ter beschikking zijn gesteld van de koper via www.biddit.be, geldt dat de koper wordt geacht er voorafgaand de toewijs kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien.

Modaliteiten van de verkoop

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het goed niet verhuurd of verpacht is.

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 verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Lasten en voorwaarden

Het goed zal overgaan naar de koper in de staat waarin het zich op datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijs bevindt, zonder waarborg voor wat betreft de uitgedrukte maat, al overtrof het verschil zelfs één/twintigste in min of in meer en met al zijn voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden die er zouden kunnen aankleven.

De verkoper is niet aansprakelijk voor zichtbare of onzichtbare gebreken van de grond, de ondergrond of de gebouwen en is aldus vrijgesteld van de wettelijke vrijwaringplicht inzake verborgen gebreken overeenkomstig artikel 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek mits hij hier geen weet van had, en voor zover de verkoper geen onderneming is in de zin van artikel VI, 83, 14° van het Wetboek Economisch Recht.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en ook van geen erfdienstbaarheden weet te hebben, behoudens hetgeen hierna wordt vermeld.

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

De verkoper verklaart dat met betrekking tot voormeld onroerend goed er geen overeenkomsten werden afgesloten voor verhuur van publiciteitsborden.

Tellers, leidingen en andere inrichtingen die zich in het verkochte goed bevinden en toebehoren aan concessiehoudende maatschappijen zijn in de koop niet inbegrepen.

Hangende procedures met betrekking tot het goed

De verkoper verklaart dat er op heden nog twee procedures hangende zijn met betrekking tot het goed :

- Een procedure betreffende een geschil met de ruwbouw aannemer, in hoofdzaak betrekking hebbend op een openstaand factuurbedrag. Deze procedure blijft eigen aan de verkoper en zal dan ook door deze laatste worden verdergezet, zonder dat de koper hieruit enige rechten of plichten kan putten. De koper wordt hiervan louter geïnformeerd voor het geval, in de toekomst, een expertise van het goed noodzakelijk zou blijken in het kader van deze procedure. De koper zal hiertoe dan ook de nodige toegang dienen te verlenen zodat de expertise kan plaatsvinden.

- een procedure betreffende een geschil met de eigenaar van het naburige perceel met betrekking tot een bouwovertreding die deze laatste zou hebben begaan bij het ophogen van diens perceel. De koper wordt in kennis gesteld dat deze ophoging een risico inhoudt voor het verkochte goed, met name dat er schade zou kunnen ontstaan aan het verkochte goed door het inzakken van de ophoping op het naburige perceel (bijvoorbeeld : bij een heraanleg van de oprit van het verkochte goed of door het eventueel omvallen van de afsluiting van de nabuur op het verkochte perceel)

Beide procedures zullen worden verdergezet en afgehandeld door de verkoper, in eigen naam en voor eigen rekening, ook na het verlijden van onderhavige akte. Bijgevolg blijft de verkoper als enige gerechtigd op alle bedragen, schadevergoedingen, of andere vergoedingen die uit deze procedures zouden voortvloeien, van welke aard ook. De koper kan hiertoe geen enkele aanspraak laten gelden op dergelijke bedragen of vergoedingen, en zal indien nodig, alle medewerking dienen te verlenen die vereist zou zijn opdat verkoper deze procedures verder zou kunnen voeren.

De koper zal het goed aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt op datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, met inbegrip van de hierboven vermelde hangende procedures en de daaraan verbonden risico's, zonder dat dit aanleiding kan geven tot enig verhaal op de verkoper.

ROERENDE ZEKERHEDEN

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser kan worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn geworden door incorporatie of bestemming. Hiertoe verklaart de verkoper, na hierover ingelicht en ondervraagd te zijn geworden door de ondergetekende notaris, dat:

- in dat kader hij alle verkopers van installaties/verbeteringen betreffende voormeld onroerend goed (bijvoorbeeld: verwarmingsketel, zonnepanelen, sanitair, keuken(toestellen)) integraal heeft betaald;

- geen enkel onderdeel van voormeld onroerend goed thans bezwaard is met een pandrecht en/of met een eigendomsvoorbehoud.

ERFDIENSTBAARHEDEN – BIJZONDERE VOORWAARDEN - AANHALINGEN UIT VORIGE TITELS

In de voormelde akte verleden voor notaris Nele SOETE, te Roeselare, bewaarder van de minuut, en notaris Patrick TORRELLE, te Harelbeke, op 15 oktober 2020, staat letterlijk hetgeen volgt :

“8. Bijzondere voorwaarden

De koper verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben van en zich te zullen schikken naar de voorwaarden die op voorschreven goed rusten.

Het volgende is letterlijk overgenomen uit de akte verleden voor notaris Marcel Delodder, voornoemd op 11 januari 1979, zoals aangehaald in de eigendomsoorsprong:

“BIJZONDERE VOORWAARDE :

1) een vorige eigendomstitel van het bij deze verkochte goed, namelijk de akte verkoop verleden voor notaris Lucien Peers te Harelbeke op zes juli negentienhonderd een en zestig, vermeldt letterlijk hetgeen volgt :

“Het zal de koper toegelaten zijn zijn eigendom af te palen op de limietscheiding met levende haag of met betonpalen afgespannen met draad, uitgenomen met prikkeldraad. Deze afspanning of beplanting zal niet hoger zijn dan twee meter”.

2) De verkoopster heeft er zich bij voormelde akte van notaris Maelfait van negentien augustus negentienhonderd zeventig toe verbonden voorschreven goed niet tot dranksluiterij te doen of te laten dienen binnen de vijftien jaar vanaf zelfde datum.

De kopers zullen door het verlijden dezer gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.””

De koper wordt voorts nog gewezen op het feit dat het onroerend goed zich in de nabijheid bevindt van een spoorweg. De notaris wijst de kopende partij op de erf-dienstbaarheden van openbaar nut vervat in de wet op de politie van de spoorwegen de dato 27 april 2018 en de uitvoeringsbesluiten.

De koper komt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande, voor zover nog van toepassing.

STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Harelbeke werd de vastgoedinformatie betreffende het goed opgevraagd.

Een kopie van het antwoord van de stad de dato 28 november 2025, werd digitaal ter inzage gesteld van de kandidaat-kopers via www.biddit.be.

De notaris vermeldt en informeert met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "VCRO"):

1/ dat volgende bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

- Een stedenbouwkundige vergunning voor “Bouwen van een voortuinafsluiting” afgeleverd op 5 september 1962 (Gemeentelijk dossiernummer: 34013/8986/B/1962/100323);
- Een stedenbouwkundige vergunning voor “Plaatsen van een afsluiting” afgeleverd op 15 september 1993 (Gemeentelijk dossiernummer: 34013/8986/B/1993/100153);

- Een omgevingsvergunning voor “verbouwen van een eengezinswoning” afgeleverd op 17 november 2020 (OMV-nummer: OMV_2020139490);

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn (artikel 5.1.3 VCRO).

2/ dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het origineel gewestplan Kortrijk van 4 november 1977 de volgende is: **“woongebieden”**.

Het goed is eveneens gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk” van 20 januari 2006, met vermelding van de bestemming : “Artikel 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk”;

Het goed is eveneens gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium” van 25 juni 2015, met vermelding van de bestemming: “overdruk solitaire vakantiewoningen”.

3/ dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke orderingsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4/ dat op het onroerend goed geen voorkeepsrecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5/ dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6/ dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7/ dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

8/ dat het onroerend goed gelegen is binnen een zoneringsplan met bestemming “centraal gebied” alsook gelegen is in een gebied met matige gevoeligheid (klasse 2) voor grondverschuiving;

De notaris verwijst de partijen naar het artikel 4.2.1 VCRO voor een opsomming van de vergunningsplichtige werken.

De verkoper verklaart voor alle bouwwerken die hij zou hebben uitgevoerd, de vereiste stedenbouwkundige vergunningen te hebben bekomen en in overeenstemming daarmee de bouwwerken te hebben uitgevoerd. Hij verklaart geen weet te hebben van bouwovertradingen die door anderen zouden zijn gepleegd.

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed geen bestemmingswijziging heeft ondergaan waarvoor planbaten zijn verschuldigd.

De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten besluiten of reglementen van welke aard ook van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, wijziging van bestemming, urbanisatie of bouwvergunning, zonder voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen. De koper verklaart het goed aldus te aanvaarden met al zijn stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen.

De instrumenterende notaris verklaart dat uit de eventuele vermelding dat een of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat 1° deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het betreffende onroerend goed; 2° dat het betreffende goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht; 3° dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn; en 4° dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.

De notaris bevestigt dat alle vereiste publiciteitsverplichtingen in huidige akte werden opgenomen.

Ondergrondse leidingen – Informatiemeldpunt Kabels en Leidingen

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

Leegstand – verkrotting – verwaarlozing – onbewoonbaarverklaring

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet is geïnventariseerd als leegstaand, ongeschikt, onbewoonbaar of verwaarloosd gebouw en/of woning. Bovendien verklaart hij dat hij niet door een administratieve akte werd gewaarschuwd dat voormeld goed, behoudens gegronde betwistingen, op de inventaris zal worden gezet.

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.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – raadpleging maatregelenregister

De notaris consulteerde op 11 juni 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

Rooilijn/Onteigening

De verkoper verklaart dat bij zijn weten:

- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel;
- het goed niet getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 (BS 17 oktober 2013)

1. Onroerend goed niet opgenomen in de vastgestelde inventaris

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van het landschappelijk 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.

2. Niet beschermd onroerend goed

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

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

Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het Bosdecreet.

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en op artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen.

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 11 juni 2026, verklaart de notaris dat het hiervoor vermelde goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een signaalgebied.
- volgende P(erceel)-score heeft: B, en volgende G(ebouw)-score heeft: B

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering

C: kleine kans op overstromingen

D: middelgrote kans op overstromingen

Een kopie van het overstromingsrapport wordt online ter beschikking gesteld via www.biddit.be ter inzage van de koper.

2. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed sinds zijn verkrijging bij zijn weten nooit is overstroomd.

VERZEKERINGSATTEST TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De verkoper verklaart dat hij werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018 en heeft de verzekeringsattesten zoals bedoeld in artikel 12, § 1, van de wet van 31 mei 2017 overhandigd aan de instrumenterende notaris. Een kopie van deze verzekeringsattesten zal aan de koper worden overhandigd op moment van toewijzing van het onroerend goed.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden.

Dit register kan evenwel nog niet geraadpleegd worden, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

WONEN IN EIGEN STREEK

De instrumenterende notaris wijst op het Decreet van 23 juni 2023 over Wonen In Eigen Streek (WIES).

De overdracht, voorwerp van deze akte, valt niet onder voormeld decreet over "Wonen in eigen streek", aangezien, volgens de beschikbare informatie van de Vlaamse regering, de informatie van de betrokken gemeente en de verklaringen van de verkoper, niet cumulatief voldaan is aan volgende voorwaarden:

- de gemeente waar het goed gelegen is, moet opgenomen zijn in de lijst van de Vlaamse Regering van gemeenten die een beroep kunnen doen op de regeling rond wonen in eigen streek; en
- de gemeente waar het goed gelegen is, moet een gemeentelijk reglement aangenomen hebben rond wonen in eigen streek; en
- een omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden/stedenbouwkundige handelingen, moet de verkochte grond/woning aanduiden als grond/woning bestemd voor wonen in eigen streek.

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

VOORKOOPRECHTEN EN RECHTEN VAN WEDERINKOOP

Conventionele en/of wettelijke voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel en/of wettelijk voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

Decretale voorkooprechten

Uit een opzoeking gedaan bij het e-voorkooploket op heden blijkt er dat op voorschreven onroerend goed geen Vlaams voorkooprecht van toepassing is.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend wat betreft de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of laten uitvoeren.

Wat betreft de werken uitgevoerd door de vorige eigenaar verklaart de verkoper dat hij enkel een beperkt postinterventiedossier (bestaande uit facturen) heeft ontvangen en geen volledig postinterventiedossier. Hij is dan ook niet in de mogelijkheid om aan de koper een volledig postinterventiedossier voor de werken uitgevoerd door de vorige eigenaar te overhandigen. Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs verklaart de koper hiervan op de hoogte te zijn en hier zijn zaak van te maken, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

Het postinterventiedossier met betrekking tot de werken uitgevoerd door of in opdracht van de verkoper alsook het beperkt postinterventiedossier met betrekking tot de werken uitgevoerd door de vorige eigenaar zullen aan de koper worden overhandigd na de betaling van de volledige verkoopprijs en kosten.

BODEMDECREET

1. De verkoper verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 (B.S. 22 januari 2007).

In de voormelde vastgoedinlichtingen van 28 november 2025 wordt geen melding gemaakt van milieuvergunningen.

2. De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het goed, afgeleverd door OVAM op 18 november 2025. De inhoud hiervan luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

Door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs verklaart de koper uitdrukkelijk en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden op grond van artikel 116, § 1 van genoemd Decreet met betrekking tot de verkoop.

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

4. Voor zover deze verklaringen te goeder trouw werden afgelegd is de verkoper, ten opzichte van de koper, vrijgesteld van elke verantwoordelijkheid met betrekking tot een eventuele bodemverontreiniging die in de toekomst vastgesteld zou worden, en van de eventuele saneringsverplichtingen met betrekking tot het goed.

5. De notaris wijst de koper er op dat:

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

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

Een kopie van het bodemattest wordt online geplaatst via www.biddit.be ter inzage van de koper.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in of op het goed bij zijn weten geen ondergrondse noch bovengrondse stookolietank aanwezig is.

ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van onderhavige verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie volledig werd vernieuwd en vervolgens het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 31 januari 2022 werd door Electrotest vzw vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na datum van het attest terug dient te worden gekeurd door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement.

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, voormeld keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en dat er sedert de datum van voormeld keuringsverslag geen aanpassingswerken of uitbreidingen werden gedaan aan de elektrische installatie die tot gevolg zouden hebben dat een nieuwe of bijkomende keuring van deze elektrische installatie dient te gebeuren.

Een kopie van voormeld keuringsattest elektriciteit en de bijhorende schema's wordt online geplaatst via www.biddit.be ter inzage van de koper.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) werd opgemaakt met betrekking tot het goed door energiedeskundige Annelies CROMBEZ op 2 juni 2026 (certificaatnummer 20260602-0003864558-RES-1) met vermelding van een berekend energieverbruik van 342 kWh/m² (Energie label D).

Een kopie van voormeld energieprestatiecertificaat wordt online geplaatst via www.biddit.be ter inzage van de koper.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen of fotovoltaische cellen staan of liggen op het verkochte goed.

ASBESTINVENTARIS

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

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisattest te beschikken met unieke code UC: 20260505-000436.000, opgemaakt op 5 mei 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld: 2 asbestmaterialen - 0 beperkingen - 0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen – Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen – Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen – Verwijderen

0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen – Zorgvuldig beheren "

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. Er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een kopie van voormeld asbestinventarisatetest wordt online geplaatst via www.biddit.be ter inzage van de koper.

Overige

Gehuwden

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper, gehuwd onder een stelsel met gemeenschappelijk vermogen, en die wenst aan te kopen voor rekening van het gemeenschappelijk vermogen, erop dat het proces-verbaal van toewijs door de beide echtgenoten ondertekend dient te worden, dan wel dat de koper een geldige volmacht van deze echtgenoot kan voorleggen.

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

De partijen worden erover ingelicht dat voor deze verkoop geen mogelijkheid voor de koper bestaat om een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering op te nemen.

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 het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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 het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

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.

Informatie aan de koper

Premies

Ondergetekende notaris wijst op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be.

Verzekering gewaarborgd wonen

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid.

De voorwaarden en formaliteiten zijn terug te vinden op www.vlaamswoning-fonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen.

Rookmelders

Ondergetekende notaris wijst op artikel 3.1, § 1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen, hetwelk bepaalt dat iedere woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (artikel 3 wijzigingsdecreet).

Meer informatie is terug te vinden op:

<https://www.vlaanderen.be/publicaties/rookmelders-hoe-bescherm-t-u-zich-te-gen-brandgevaar>.

Informatie aan beide partijen

Overdracht onroerend goed – waarschuwing om toekenningsvoorwaarden premies en uitkeringen na te gaan

De aankoop van onroerend goed kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen. Het is van belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

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 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 verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, *verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten.* Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de 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 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 verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijkaan **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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 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:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), 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 twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderd-
duizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€
225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijf-
entwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€
250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderd-
vijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro
(€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehon-
derdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€
300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderd-
duizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€
325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderd-
vijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend
euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderd-
vijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€
400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderddui-
zend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€
425.000,00);
- Dertien komma vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhon-
derdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€
500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), 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 zeshon-
derdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€
750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijf-
tigduizend 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);

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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 gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere 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 deurwaarders-exploot 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 verkoopvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopvoorwaarden 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 aankoop prijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1^e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elkander 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.

SLOTBEPALINGEN

Volmacht

Partijen geven hierbij volmacht aan de instrumenterende notaris om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Bevestiging van identiteit

De notaris waarmerkt de identiteit van voornoemde comparanten aan de hand van de door de Organieke Wet Notariaat en de Hypotheekwet voorgeschreven stukken.

Digitale kluis – IZIMI – Toegang tot NABAN

Door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) wordt een digitale kluis ter beschikking wordt gesteld via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (= de authentieke bron van notariële akten – eveneens te raadplegen via www.notaris.be).

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Een recht van vijftig euro (€ 50,00) wordt betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heb ik notaris, getekend.