

VERKOOPSVORWAARDEN (ONLINE VERKOOP BIDDIT.BE)

In het jaar tweeduizend vijftwintig.

Op negen januari.

Ga ik, **IRIS DE BRAKELEER**, notaris te Ninove, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de **online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed.

OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN

[REDACTED]

BEVESTIGING IDENTITEIT

De notaris bevestigt op zicht van officiële stukken door de wet vereist de juistheid en conformiteit van de identiteit van de partijen.

TOELICHTING EN VOORLEZING

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

De partijen erkennen volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat en verklaren dat voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Vervolgens hebben partijen ons, notaris, verzocht akte te verlenen van de overeenkomst die tussen hen als volgt werd gesloten.

STRUCTUUR

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- De algemene verkoopvoorwaarden;
- De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- De volmacht(en), indien opgenomen.

BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

BV "Evenepoel - De Brakeleer - Muylaert, geassocieerde notarissen"

Centrumlaan 48, 9400 Ninove

Tel: 054 33 22 16

Email: info@notan.be

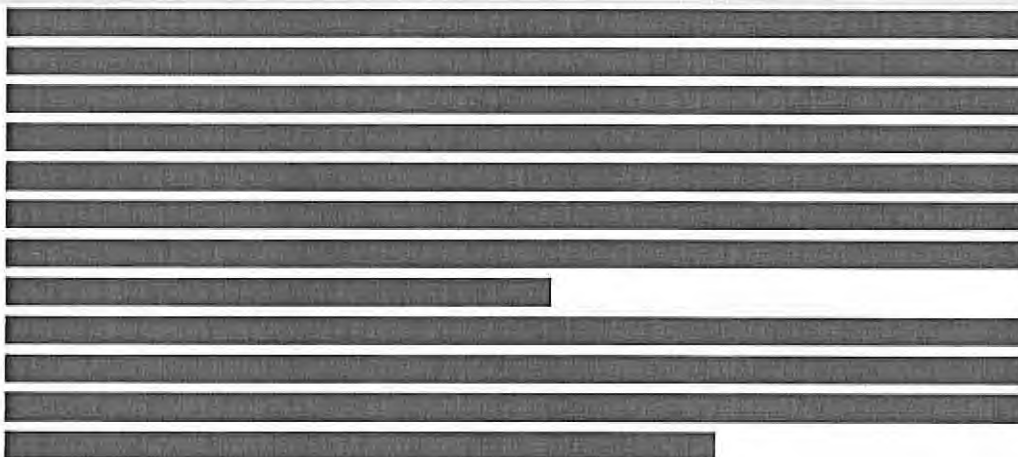
BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente TERNAT - tweede afdeling - Wambeek

Een woonhuis, met aanhorigheden, op en met grond, gelegen **Kleemstraat 9**, gekend volgens titel sectie C, nummer 419C en deel van 419B en volgens huidig kadaster **sectie C, nummer 419D P0000**, groot volgens titel en kadaster tien are tweeënnegentig centiare (10a 92ca).

KI: € 661,00.

OORSPRONG VAN EIGENDOM



INSTELPRIJS

De verkoper verklaart dat er wordt verkocht met een instelprijs ten bedrage van **tweehonderdtachtigduizend euro (€ 280.000,00)**, doch zonder instelpremie. Er

wordt dus uitdrukkelijk afgeweken van artikel 15 alinea 3 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden.

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

KOSTEN, WITWAS

Zijn bijkomend ten laste van de koper, te betalen binnen de vijf dagen:

- nihil.

In overeenstemming met de anti-witwaswet moet de bieder in het proces-verbaal van toewijzing verklaren met welke middelen hij de aankoopprijs zal voldoen.

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 17 maart 2025 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 25 maart 2025 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, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 3 april 2025 om 14.00 uur**.

ZONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING

De verkoper verklaart dat de toewijzing geschiedt zonder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

PUBLICITEIT

De verkoop zal worden bekendgemaakt via het publiciteitspakket van Mediahuis als volgt:

- in het Notarisblad Oost-Vlaanderen (verschijnt 1 x per week als bijlage bij de kranten Nieuwsblad, De Gentenaar, De Standaard)

- op internet www.notaris.be, www.immoweb.be, www.zimmo.be en www.biddit.be

- alsook bekendmaking door digitale affiches en een plakkaat op het te verkopen goed.

Daarnaast zal de verkoop worden bekendgemaakt via www.immoweb.be.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende dagen:

- zaterdag 15 februari 2025 van 14 tot 16 uur;
- woensdag 19 februari 2025 van 16 tot 18 uur;

- zaterdag 22 februari 2025 van 14 tot 16 uur;
- woensdag 26 februari van 16 tot 18 uur;
- zaterdag 1 maart 2025 van 14 tot 16 uur;
- zaterdag 8 maart 2025 van 14 tot 16 uur;
- zaterdag 15 maart 2025 van 14 tot 16 uur;

Deze bezichtiging zal worden verzorgd door de eigenaars.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GEBRUIK VAN HET VERKOCHTE GOED

De verkoper verklaart dat voormeld goed vrij is van ieder huurrecht, sociaal beheersrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting. De koper bekomt dus vanaf de betaling van de prijs en de kosten het genot en het vrij gebruik van het goed.

STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

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

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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

De verkoper verklaart:

- geen kennis te hebben van verborgen gebreken;
- dat het bij deze verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van enige aan gang zijnde gerechtelijke procedure;
- geen overeenkomst te hebben afgesloten voor het plaatsen van een reclamebord;
- dat er geen zonnepanelen zijn op het verkochte goed.

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 gemeenschappen.

De verkoper verklaart evenwel dat er bij zijn weten geen overeenkomsten bestaan in verband met enige muurgemeenschap of andere mandeligheid.

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 verkoper verklaart uitdrukkelijk geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid. Hij verklaart bovendien dat er geen erfdienstbaarheden ontstaan zijn uit bestemming van de huisvader.

De stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de gemeente Ternat de dato 5 december 2024, vermelden volgende erfdienstbaarheid van openbaar nut: "Gemeenteweg *privaat: Chemin n° 11*";

De eigendomstitel vermeldt **geen** erfdienstbaarheden.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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

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.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

II Ruimtelijke ordening en stedenbouw

1.1. Algemeen

- a) De koper zal zich, wat betreft nieuwbouw, verbouwingen, bouwlijnen, bestemming, beplantingen, ontbossingen en in alle andere opzichten, moeten schikken naar alle wetten, besluiten en reglementen van stedenbouw en ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat hij de wettelijke vereiste vergunningen hiertoe moet aanvragen, zonder enig recht van verhaal tegen de verkoper of de notaris.
- b) De verkoper verklaart dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op dit goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.
- c) De verkoper verklaart dat het onroerend goed op heden gebruikt wordt als **woning**.

1.2. Informatie door de bevoegde overheden en door de notaris

1.2.1. Algemene stedenbouwkundige inlichtingen

Het bestuur van de gemeente Ternat heeft bij schrijven van **5 december 2024** algemene informatie verleend omtrent de situatie van het goed op stedenbouwkundig vlak en dergelijke meer.

Ten behoeve van de koper wordt een volledige kopie van voormeld schrijven gepubliceerd op biddit.be.

1.2.2. Vergunningen- en plannenregister

Aangezien de gemeente Ternat reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister, werd een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op **5 december 2024**.

Ten behoeve van de koper wordt een volledige kopie van voormeld schrijven gepubliceerd op biddit.be, zodat hij kennis kan nemen van de inhoud ervan en daarbij voldoende inlichtingen kan bekomen.

De koper zal er op worden gewezen dat de informatie opgenomen in het stedenbouwkundig uittreksel geldt onder voorbehoud van eventuele latere wijzigingen in het plannen- en vergunningenregister.

1.2.3. Artikel 5.2.1 VCRO

De notaris geeft volgende informatie zoals onder meer voorgeschreven door artikel **5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**. Zij baseert zich hiervoor op de verklaringen van de verkoper, op de hypothecaire staat en op voormeld stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister en voormelde informatie verstrekt door de gemeente Ternat op **5 december 2024**:

- Zij heeft kennis van volgende stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen:

Beschrijving: het slopen van een stal en uitbreiding van een bestaande woning met burelen.
Referentie: 23086_1991_0200076
Gemeentelijk dossiernummer: ba-1991/093-W
Aard aanvraag: Niet gekend
Beslissing eerste aanleg: Geweigerd
Datum beslissing: 18/12/1991
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Verval:
| Status: Niet onderzocht

Beschrijving: renovatie bestaand gebouw.
Referentie: 23086_1992_0200039
Gemeentelijk dossiernummer: ba-1992/038-W
Aard aanvraag: Niet gekend
Beslissing eerste aanleg: Geweigerd
Datum beslissing: 13/05/1992
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Beroepsprocedures:
| Beroepsinstantie: Deputatie
| Beslissing: Vergund
| Datum: 22/04/1993
| Beroepsinstantie: Vlaamse Overheid
| Beslissing: Geweigerd
| Datum: 13/10/1983
Verval:
| Status: Niet onderzocht

Beschrijving: het voorzetten van gevelsteen (zonder wijziging openingen) en instandhoudingswerken muur (vervangen
Referentie: 23086_1998_0200092
Gemeentelijk dossiernummer: go-1998/053-W
Aard aanvraag: Niet gekend
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 20/04/1999
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Verval:
| Status: Niet vervallen

Beschrijving: het plaatsen van nieuwe gevelsteen, vergroten vensteropening, verwijderen deur, plaatsen nieuw venst
 Referentie: 23086_1997_0200184
 Gemeentelijk dossiernummer: go-1997/099-W
 Aard aanvraag: Niet gekend
 Beslissing eerste aanleg: Geen tijdige beslissing
 Datum beslissing: 21/10/1997
 Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
 Beroepsprocedures:
 Beroepsinstantie: Deputatie
 Beslissing: Geweigerd
 Datum: 31/03/1998
 Beroepsinstantie: Vlaamse Overheid
 Beslissing: Lopende
 Datum: 10/10/1997
 Beroepsinstantie: Vlaamse Overheid
 Beslissing: Lopende

Beschrijving: het plaatsen van hekwerk in gegalvaniseerd staal.
 Referentie: 23086_1999_0200150
 Gemeentelijk dossiernummer: go-1999/106-W
 Aard aanvraag: Niet gekend
 Beslissing eerste aanleg: Vergund
 Datum beslissing: 04/05/1999
 Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
 Verval:
 Status: Niet vervallen

Beschrijving: het hakken van een boom
 Referentie: 23086_2016_0200174
 Gemeentelijk dossiernummer: ba-2016/165-W
 Aard aanvraag: Niet gekend
 Beslissing eerste aanleg: Vergund
 Datum beslissing: 20/10/2016
 Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beschrijving:	het plaatsen van betonnen platen over een lengte van 6m - 2m hoog.
Referentie:	23086_1986_0200206
Gemeentelijk dossiernummer:	go-1986/000-W
Aard aanvraag:	Niet gekend
Beslissing eerste aanleg:	Vergund
Datum beslissing:	16/04/1986
Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen
Verval:	
Status:	Niet vervallen

Beschrijving:	het plaatsen van een lichtreclame.
Referentie:	23086_1986_0200299
Gemeentelijk dossiernummer:	go-1986/000-W
Aard aanvraag:	Niet gekend
Beslissing eerste aanleg:	Vergund
Datum beslissing:	28/05/1986
Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen
Verval:	
Status:	Niet vervallen

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn. Volgens het kadaster dateert het gebouw van de periode tussen 1850 en 1874.

Uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, kan niet met zekerheid worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het betreffende goed;
- het betreffende goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunning(en) is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.
- De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: volgens het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse: **woongebied met landelijk karakter**; en volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP_23086_214_00018_00001: RUP Versterking landelijk karakter.
- Het verkochte goed maakt **geen** voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch van een procedure die voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
- Op het goed rust **geen** voorkooprecht vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- Het goed maakt **geen** deel uit van een goedgekeurde verkaveling.
- Het goed maakt **geen** voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- Het goed is **niet** aangeduid als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van zelfde Codex.

De verkoper verklaart dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding van het goed als watergevoelig openruimtegebied.

Dit blijkt uit een opzoeking op de website https://www.geopunt.be/?service=https%3A%2F%2Fwww.mercator.vlaanderen.be%2Fraadpleegdienstenmercatorpubliek%2Fows%3Flayers%3Dlu%3Alu_wor_ct

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied heeft verstrekkende gevolgen:

- De bestaande bestemming (wonen, industrie, ...) verdwijnt. In de plaats komen nevensgeschikte functies als waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie.
- De onbebouwde delen van niet-vervallen verkavelingen komen van rechtswege te vervallen. Hetzelfde geldt voor principiële akkoorden.
- Definitief verleende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen blijven gelden, maar het goed wordt naar de toekomst toe zonevremd. Stel dat een eigenaar voor de definitieve aanduiding nog een stedenbouwkundige vergunning verkreeg, zal hij deze dus nog wel kunnen uitvoeren als die op het moment van de aanduiding definitief is.

De aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden heeft overeenkomstig artikel 5.6.8, §2, derde lid VCRO uitwerking veertien dagen na de publicatie.

Ter compensatie kunnen de eigenaars van goederen binnen watergevoelig openruimtegebied wel een beroep doen op een planschadevergoeding. Het recht op vergoeding ontstaat op de dag van publicatie in het Belgisch Staatsblad van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied en vervalt na twee jaar.

De vergoedingsgerechtigde is diegene die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied het eigendomsrecht of het bloot eigendomsrecht op het perceel kan laten gelden.

1.2.4. Artikel 4.2.1. en artikel 4.2.2. VCRO

De notaris zal de koper wijzen op **artikel 4.2.1.** van zelfde Codex. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen. De notaris zal de koper ook wijzen op **artikel 4.2.2** van dezelfde codex, evenals op twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

1.3. Informatie door de verkoper

De verkoper verklaart:

- een **geldige stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige handelingen verkregen te hebben voor de door hem opgerichte gebouwen en/of uitgevoerde werken en dat er hem geen herstelmaatregelen werden opgelegd; hij zal ertoe gehouden zijn de koper dienaangaande te vrijwaren;
- **geen** kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

1.4. Rooilijn – onteigening

De verkoper verklaart:

- dat het goed **niet** is bezwaard met een rooilijn.
- dat hem tot op heden ook **geen** enkel onteigeningsbesluit werd betekend noch in het vooruitzicht gesteld.

2/ Stikstofdecreet

De verkoper verklaart dat het goed **geen** veehouderij of mestverwerkingsinstallatie in de zin van het Decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26 januari 2024 is, of hiervan deel uitmaakt.

3/ Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte 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.

De verkoper verklaart dat het verkochte 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.

4/ Ondergrondse innemingen

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare instantie of een derde.

Uit opzoeking op de website <https://klim-cicc.be> blijkt dat voormeld goed **niet getroffen** is door een ondergrondse inneming.

5/ De Waterparagraaf

De verkoper verklaart, en uit opzoeking op de website www.waterinfo.be blijkt:

a) Wet betreffende de verzekeringen: dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen;

b) Watertoets:

De **grond** heeft P(erceel)-score: **B**

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **B**

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering

C: kleine kans op overstromingen

D: middelgrote kans op overstromingen

c) Decreet integraal waterbeleid:

- dat het goed **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone of in een afgebakend overstromingsgebied;
- dat het goed **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- dat het goed **niet** gelegen is in een signaalgebied.

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

6/ Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos, namelijk een grondoppervlakte waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren ... (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

De verkoper verklaart dat voormeld goed **niet** valt onder het Bosdecreet.

7/ Sociale woning

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **geen** sociale woning is waarvan de eerste aankoop dateert van minder dan twintig jaar voor heden, zodat de vergoedingsregeling opgenomen in artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen, niet van toepassing is.

8/ Register leegstand, ongeschikt, onbewoonbaar, verwaarloosd – Woningkwaliteitsbewaking

a) De verkoper verklaart dat het goed **niet** is opgenomen:

- in de gewestelijke Inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- in de gemeentelijke Inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- in de gemeentelijke Inventaris van leegstaande woningen en gebouwen;
- in de gewestelijke Inventaris van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten.

b) **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.

9/ Milieuvergunningen

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een milieuvergunning, behoudens:

Beschrijving:	Lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riolering + mazouttank van 5000 liter rub. 3.4.; 17.3.6.1ª)
Dossiernummer:	199230035
Referentienummer:	199230035
Inrichtingsnummer:	
Risicoklasse:	Klasse 3
Beslissing eerste aanleg:	
Status:	Vergund
Datum:	18/03/1992
Vergunningverlenende instantie:	College van burgemeester en schepenen
Vergunning procedure:	ARAB

Activiteiten:

Rubriek:	17.3.6.1ªa)
Omschrijving:	Opslag vloeistof: ontvlammingspunt > 55C
Type:	VLAREBO 2008
Risicoklasse:	Klasse 3
Status:	Vergund
Rubriek:	3.4.
Omschrijving:	Lozen van normaal huisafvalwater in riolen
Type:	VLAREBO 2008
Risicoklasse:	Klasse 3
Status:	Vergund

101/ Bodemdecreet

a) De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten **geen risicogrand** is zoals bedoeld in het bodemdecreet van 27 oktober 2006. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond **geen risico-inrichtingen** gevestigd zijn of geweest zijn, namelijk geen fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met het Bodemdecreet.

De notaris verklaart dat uit haar opzoeken evenmin is gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

b) Het **bodemattest** afgeleverd door de OVAM op **4 december 2024** in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet bepaalt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

*Deze grond is **niet** opgenomen in het grondeninformatieregister.*

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 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."

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

d) Op grond van bovenstaande verklaringen **bevestigt** de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

e) Ondergetekende notaris deelt de partijen mee dat voormeld bodemattest niet de bevestiging impliceert dat de grond niet vervuild is en dat het dus geen garantie inhoudt dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn. Zij zal de koper er eveneens op wijzen dat de regels met betrekking tot het grondverzet van toepassing blijven.

III Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een ondergrondse stookolietank aanwezig is. De verkoper verklaart dat deze **stookolietank niet meer in gebruik** is en dat deze tank werd geleidigd en gereinigd, zoals blijkt uit het **attest** afgeleverd door **All-in Tank Service**, te Eke op **10 oktober 2016**. De verkoper zal het attest overhandigen aan de koper en hem de plaats van de tank aanwijzen.

De verkoper verklaart dat hij op zijn kosten het nodige zal doen om de tank eveneens nog te laten opvullen met een inert materiaal (gezien het technisch onmogelijk is om de ondergrondse tank te verwijderen) en verbindt er zich toe het attest hiervan te bezorgen aan de koper uiterlijk bij het proces-verbaal van toewijs.

De partijen worden erop gewezen dat indien de stookolietank vervuiling heeft veroorzaakt, in sommige gevallen een aanvraag bij Promaz kan worden gedaan om (gedeeltelijk) tussen te komen bij de sanering van deze vervuiling.

Een aanvraag bij Promaz kan tot en met 28 februari 2025 worden ingediend.

12/ Rookmelders

De notaris wijst op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge decreet van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2022 verplicht nu ook een rookmelder buiten de individuele woning, namelijk in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt.

13/ Verwarmingsaudit stooktoestellen

De koper zal zijn eigen zaak dienen te maken van de periodieke controle en desgevallend verwarmingsaudit van de stooktoestellen, zonder verhaal tegen de verkoper. Voor meer informatie:

[-https://www.vlaanderen.be/verplicht-onderhoud-van-uw-cv-installatie-centrale-verwarming](https://www.vlaanderen.be/verplicht-onderhoud-van-uw-cv-installatie-centrale-verwarming)

[-https://www.vlaanderen.be/verplichte-verwarmingsaudit-voor-cv-installatie-die-ouder-is-dan-5-jaar](https://www.vlaanderen.be/verplichte-verwarmingsaudit-voor-cv-installatie-die-ouder-is-dan-5-jaar)

14/ Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 en nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controlebezoek in de zin van Boek I van 8september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). In een verslag van **7 september 2023** werd door **ACEG vzw** vastgesteld dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI. De koper erkent een exemplaar van het verslag van dit controlebezoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper beschikt over een **termijn van 18 maanden** vanaf vandaag om de inbreuken aan de installatie die opgesomd zijn in dit verslag te (laten) herstellen ende installatie opnieuw te laten keuren, dit alles op zijn kosten en zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan het voornoemde erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper mag daarna vrij een ander erkend organisme aanstellen om de herkeuring te laten verrichten. De koper wordt gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.

15/ Asbestinventarisatetest

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230731-000363.000, opgemaakt op 31 juli 2023.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat de koper op de hoogte wordt gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Niet-asbestveilig***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 asbestmaterialen – 0 beperkingen – 0 uitsluitingen

Hoe zorg u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen – Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen – Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmaterialen – Verwijderen

0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen

0 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 geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt door de verkoper aan de koper overhandigd.

16/ Energieprestatiecertificaat

Voor het bij deze verkochte goed werd een energieprestatiecertificaat opgesteld door Barbara Matton, op 4 augustus 2023 met referentie 20230804-0002957823-RES-I, en **EPC-label D**.

De koper kan van dit EPC kennis nemen via Biddit.be.

17/ Renovatieverplichting (residentieel)

Vanaf 1 januari 2023 geldt er een renovatieverplichting voor residentiële eenheden met een energieprestatieniveau label E of F. Gezien het goed een energieprestatieniveau heeft met een betere score, is de renovatieverplichting niet van toepassing. Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

18/ Postinterventiedossier

Op vraag van de notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper **ontkennend** geantwoord.

De verkoper bevestigt dat er aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

19/ Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat zich in of op het verkochte goed **geen** zonnepanelen bevinden.

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.

OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

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.

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

BELASTINGEN

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

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.

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.

a) De verkoper verklaart dat voormeld goed met geen enkel **conventioneel** voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, optierecht of vervreemdingsverbod is bezwaard.

b) Uit raadpleging van het **e-voorkooploket** op 29 november 2024 blijkt dat het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

KOSTEN, WITWAS

Zijn bijkomend ten laste van de koper, te betalen **binnen de vijf dagen**: nihil.

In overeenstemming met de anti-witwaswet moet de bidder in het proces-verbaal van toewijzing verklaren met welke middelen hij de aankoopprijs zal voldoen.

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

TOEPASSINGSGEBIED

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

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 verkoopsvorwaarden.

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 meegegeeld 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 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.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

GEVOLGEN VAN 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de **5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden** blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de bieder 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 bieder 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 bieder 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 bieder 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 bieder(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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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.WV., 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 inroepen. 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.

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

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

HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID

Artikel 23.

Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

PRIJS

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs 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 procent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfeenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten lastens de koper

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

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

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

verminderd ten belope van het verschil met het lagere 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 weerhoudenieder 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.

NALATIGHEIDSINTERESTEN

Artikel 27.

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

SANCTIES

Artikel 28.

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

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

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

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

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

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

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

gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

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

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 persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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.

VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

[REDACTED]

Hierna "de lasthebber" te noemen.

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

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
 - de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
 - de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie 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 geheel of gedeeltelijk in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
 - Ingeval één of verschillende van de 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.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

AFSCHRIFT (= OFFICIËLE KOPIE) VAN DE AKTE

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheid om de akte online te kunnen consulteren, hetzij via <https://www.notarissen.be/notariele-akten/mijn-akten>, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.izimi.be. Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde heeft als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch pas na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag.

Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

SLOTBEPALINGEN

a) Partijen erkennen dat de ondergetekende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij/zij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij deze betrokken is en hij/zij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

Partijen hebben hierop verklaard dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte, dat zij op een **onpartijdige wijze** raad heeft verstrekt, dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet, dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden, en dat zij geen bijstand wensen van een eigen raadsman of notaris.

2) De partijen erkennen ieder tijdig een **ontwerp** van onderhavige akte ontvangen te hebben.

Onderhavige akte werd integraal **voorgelezen** voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals voor wat betreft de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte. De gehele akte werd bijkomend door mij notaris, ten behoeve van partijen **toegelicht**.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Ninove, op hogervermelde datum.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de verkoper hebben de verkopers getekend met mij notaris.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

