Repertorium: [redacted]	**KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN VERKOOP NA UITVOEREND BESLAG**	Referte dossier: [redacted]

HET JAAR **TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.**
Op **achtentwintig oktober,**
Ben ik, Meester **Sylvie DEMUYSERE**, notaris te Wetteren, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden met betrekking tot het hierna gemeld goed.

VERZOEKER:

Deze akte wordt opgesteld ten verzoeke van:

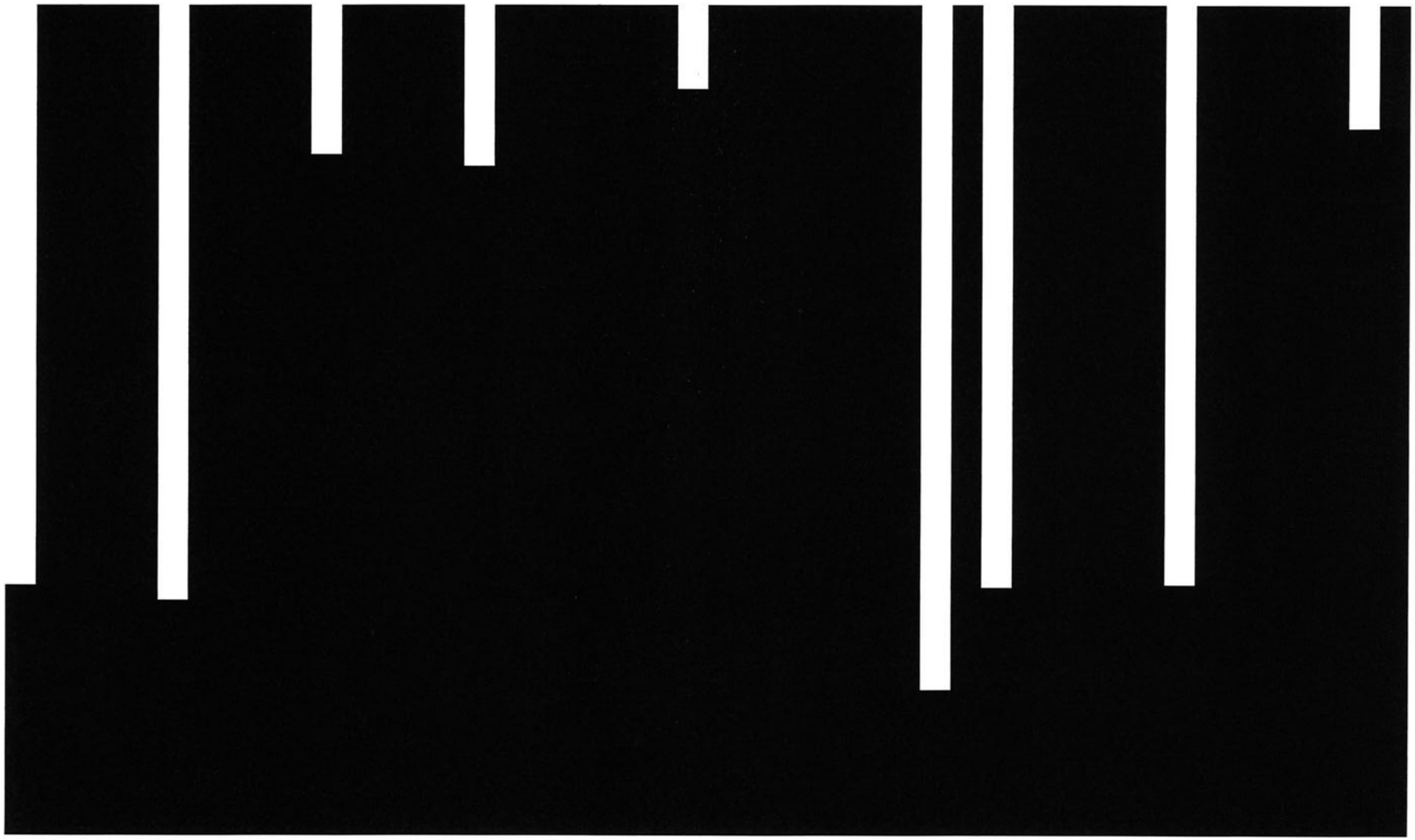
[redacted]

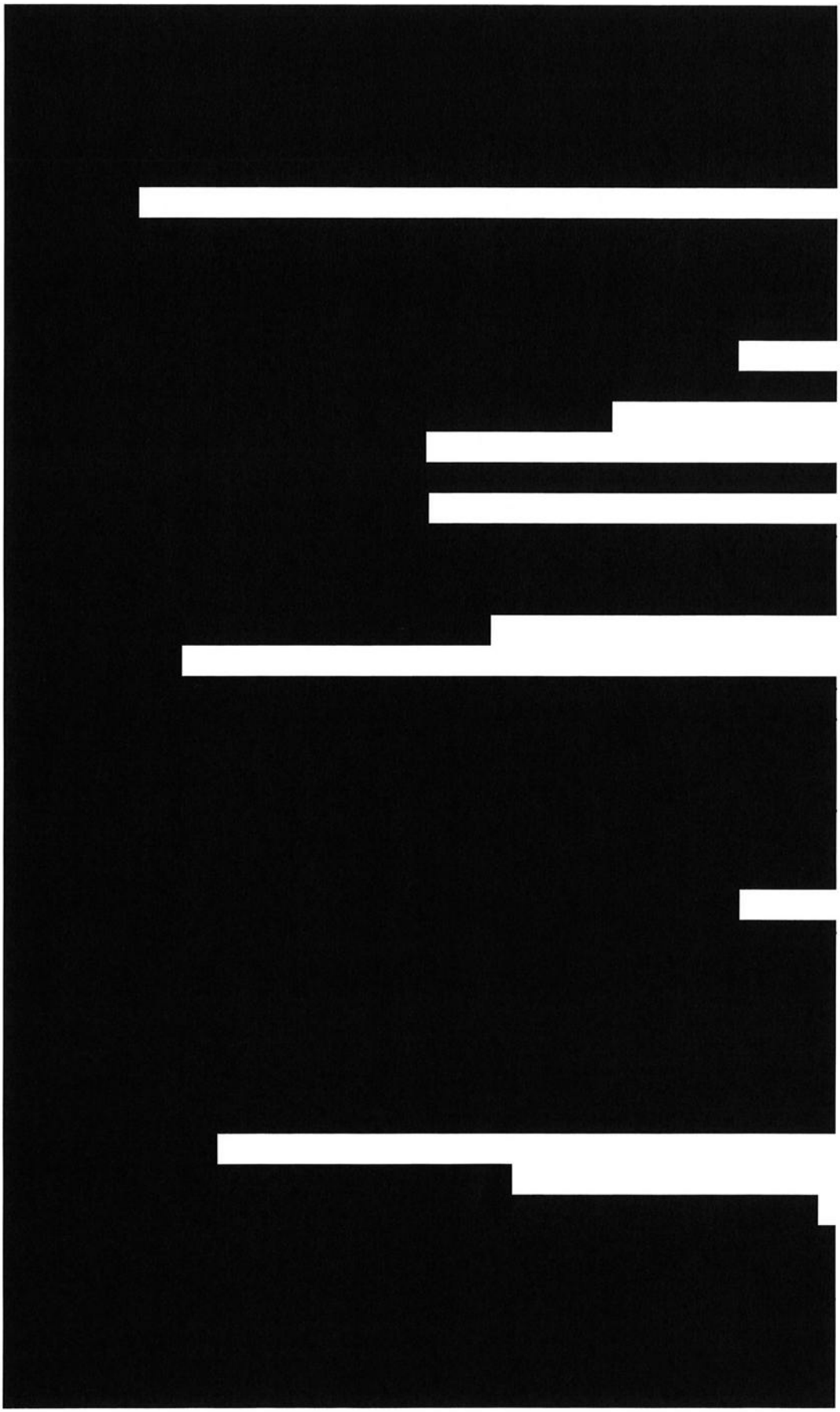
GEMEENTE WETTEREN – eerste afdeling

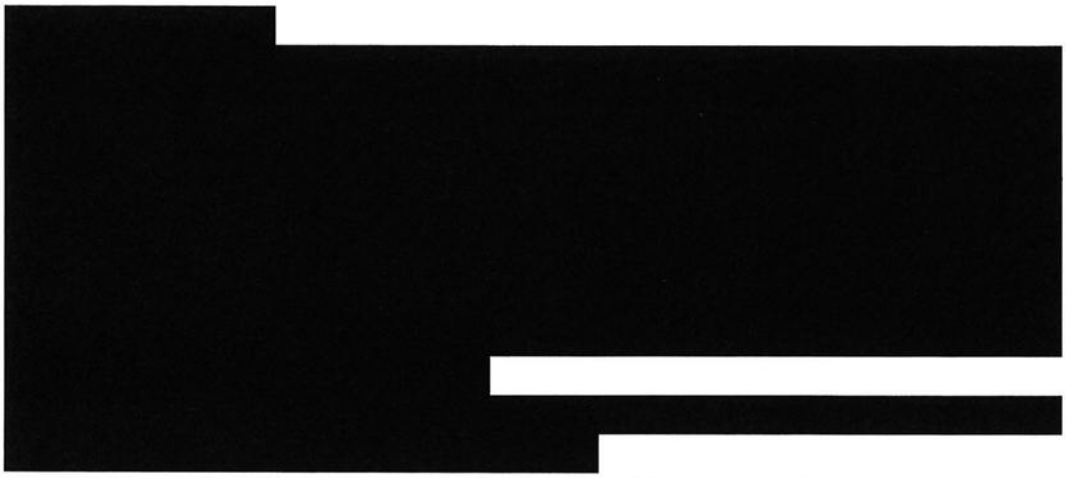
Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Kerkwegel nummer 10, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 0852WP0000, met een oppervlakte volgens zelfde van drie are vijftien centiare.
Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt negenhonderdtweeëntwintig euro (€ 922,00).

Hierna ook genoemd "het goed" of "de woning".

[redacted]







III. LASTEN EN VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

De verkoping zal plaatshebben onder de lasten en voorwaarden die vervat zijn in huidig lastenkohier en in het proces-verbaal van toewijzing:

De verzoeker heeft verzocht het goed te verkopen via het online systeem van openbare verkopingen op biddit.be.

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;

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Sylvie Demuysere (notariskantoor Jeroen Uytterhaegen)
Felix Beernaertsplein 46/A
9230 Wetteren
Dossier beheerd door Sylvie Demuysere
Email : sylvie.demuysere@knu.be
Telefoon : 09/369.05.64

Beschrijving van het goed

De woning/het goed beschreven hiervoor.

Eigendomsoorsprong

Zie hiervoor
De toewijzeling zal zich tevreden moeten stellen met deze eigendomsoorsprong en zal geen andere titel vragen dan een (digitale) uitgifte van deze akte.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **driehonderdvijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR).**

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend (1.000,00) euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 7 december om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 15 december 2026 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 22 december om 18.00 uur.**

Bezoeken

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

- **iedere zaterdag tussen 10 u en 12u (vanaf publiciteit tot en met zaterdag 12 december 2026);**

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

Artikel 1: Het te verkopen goed

1.1. Door het eenvoudige feit van de definitieve toewijzing wordt het eigendomsrecht van het goed op de koper overgedragen alsook het risico.

Het goed wordt overgedragen in de staat waarin het zich bij de toewijzing bevindt en onder meer:

-zonder waarborg van maat of oppervlakte, al was het verschil één/twintigste of meer;

-met alle gemeenschappen;

-met alle zichtbare en verborgen gebreken;

- met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden, ook al zijn deze niet bekend. Dienaangaande wordt verwezen naar gemelde aankoopakte waaruit geen (nog actuele) erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden blijken met betrekking tot het goed, behoudens deze die eventueel zouden voortvloeien uit de verkavelingsakte die hierna vermeld wordt.

Daar het goed te bezichtigen was vóór de verkoping en de titels en veilvoorwaarden op het kantoor van de notaris ter inzage

gelegen hebben, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed en over alle eventuele erfdienstbaarheden en gemeenschappen. De koper zal geen verhaal mogen uitoefenen tegen de huidige eigenaar wegens missing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, zelfs al voldeden deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.
De koper zal zich voor elke eventueel nog over te nemen mandeligheid, rechtstreeks tot de belanghebbende derden richten en deze mandeligheid vergoeden of vorderen, zonder tussenkomst van om het even wie en zonder mogelijkheid verhaal tegen om het even wie uit te oefenen.
Bekendmakingen en kadastrale aanduidingen worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt.
Een vergissing in de beschrijving van het goed in de aankondigingen of elders kan geen aanleiding geven tot enig verhaal.
De lichamelijke roerende goederen die zich in voorkomend geval nog in het alhier verkochte goed bevinden op het ogenblik van de toewijzing, worden mee verkocht, evenwel zonder enig verhaal tegen de huidige eigenaar. Het staat de koper vrij ze in voorkomend geval op zijn kosten en verantwoordelijkheid te laten weghalen.
De roerende goederen onroerend door inlijving zijn in de verkoop begrepen, tenzij derden hierop hun eigendomsrecht bewijzen; in dit geval treedt de koper in alle rechten en plichten van de huidige eigenaar omtrent de vergoedingsregeling.
1.2. Het goed wordt verkocht onder de gewone vrijwaring, als naar recht en verder onder de voorwaarden en lasten, vastgesteld in vorige eigendomstitels, voor zoveel deze nog toepasselijk zijn.

Artikel 2 - Hypothecaire toestand

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

Artikel 3: Eigendom - genot – gebruik – uitdrijving

3.1. Het eigendomsrecht gaat over op de koper van zodra de toewijzing definitief is.
3.2 De koper treedt in het genot van het hem toegewezen goed, door het vrije gebruik ervan aangezien het noch geheel noch gedeeltelijk verhuurd en/of verpacht is, doch slechts na volledige betaling van koopsom, intresten, kosten en alle andere bijkomende lasten.
3.3. Vijftien (15) dagen na de betekening van het uittreksel uit de akte van toewijzing, zoals bepaald in artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek, vervalt het persoonlijk gebruiksrecht van de beslagene (en zijn familie) op het verkochte goed.

De eventuele uitdrijving met gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van openbare macht, zal op initiatief van de koper gebeuren, zonder tussenkomst van de schuldeisers en zonder mogelijkheid verhaal tegen hen uit te oefenen. Hij zal daartoe mogen overgaan na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten, en na betekening waarvan sprake is in de vorige alinea.

3.4. De zich desgevallend nog in het goed bevindende roerende goederen zijn in de verkoop begrepen, in hun staat en gelegenheid op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De toewijzeling zal er zijn zaak van maken, ter volledige ontlasting van de verzoeker en/of de instrumenterende notaris.

De eventuele kosten voor het leeghalen en opruimen van het goed zijn ten laste van de toewijzeling.

Artikel 4: Belastingen

De koper zal pro rata temporis vanaf de definitieve toewijzing alle taksen, belastingen, voorheffingen en lasten op het verkochte goed dragen.

Artikel 5: Contracten

5.1. Verzekeringen

De respectievelijke koper(s) zal/zullen met ingang vanaf de eigendomsoverdracht, zo gewenst, zelf moeten instaan voor het afsluiten van een verzekering.

5.2. Water - gas - elektriciteit - radio- en teledistributie

De koper zal vanaf zijn ingenottreding, alle eventueel nog bestaande contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en radio- en/of eventueel bestaande teledistributie moeten overnemen. Hij stelt de betrokken nutsmaatschappijen in kennis van onderhavige aankoop.

De buizen, leidingen, meters en alle andere installaties, die aan de gemeente, distributiemaatschappijen of andere derden toebehoren, maken geen deel uit van de verkoop.

Artikel 6: Stedenbouw, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Waterparagraaf, Voorkooprechten

6.1. Voor eventuele veranderings- en/of verbouwingswerken, die de koper zou kunnen uitvoeren aan het voorschreven goed dient deze zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden, zonder enige verantwoordelijkheid van om het even wie.

6.2. De koper(s) zal/zullen zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen om het even wie te kunnen

uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.
6.3. De verzoeker heeft verklaard geen weet te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, bescherming als monument, stads- en dorpsgezicht of als landschap, met betrekking tot het voorschreven goed.
De verzoeker heeft verklaard uit een perceelrapport onroerend erfgoed blijkt dat voorschreven goed niet is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de landschapsatlas, noch de inventaris archeologische zones en noch in de inventaris van het landschappelijk erfgoed.
6.4. De verzoeker heeft verklaard dat bij zijn weten er voor het goed geen onteigeningsbesluiten werden betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.
De verzoeker heeft verklaard dat het voormeld goed bij zijn weten niet getroffen is door een rooilijn, behoudens het gemeentelijk rooilijnplan "Kerkwegel" de dato 1 juli 1988. De hierna vermelde stedenbouwkundige inlichtingen geven als indicatieve interpretatie : "niet getroffen".
6.5. Ondergetekende notaris verwijst uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1 van voornoemde codex dat de werken vermeldt waarvoor een omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen vereist is.
6.6. De verzoeker heeft verklaard geen weet te hebben dat er met betrekking tot het goed een planbatenheffing zou verschuldigd zijn in de zin van artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
6.7. Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op grond van het door de gemeente Wetteren afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 25 augustus 2026, het hypothecair getuigschrift en de verklaringen van de verzoeker:
- dat voor het voorschreven onroerend goed geen (recente) bouw- of stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, met uitzondering van deze afgeleverd :
° op 11/5/2020 (voorwaardelijk vergund) met gemeentelijk dossiernummer OMV_2020012113 hebbende als onderwerp "nieuwbouw halfopen bebouwing + tuinberging met fietsenstalling";
-dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed volgens het gewestplan is : woongebied;
- dat ondergetekende notaris verwijst naar de lijst van vergunningsplichtige handelingen opgenomen in artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening;
- dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en het maatregelenregister, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt

van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, 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;
- dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht zoals voorzien in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- dat er voor het alhier verkochte goed een (voorwaardelijke) verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd op 17 december 2018, gemeentelijk dossiernummer OMV-2018092103 met als onderwerp "verkavelen perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing"; de verkavelingsakte werd verleden op 5 maart 2019 voor notaris Ann De Paepe, te Gent, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Dendermonde I onder formaliteitnummer 54-T-08/03/2019-03171. De koper heeft een kopij van de voormelde verkavelingsakte ontvangen. De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten en hij zal gehouden zijn ze op te leggen aan al zijn rechtsopvolgers, huurders of rechtsopvolgers uit welken hoofde ook;
- dat er op het onroerend goed geen voorkeursbesluit of een projectbesluit van toepassing is;
- dat het alhier verkochte goed bij weten van de verkopende partij niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied;
- dat er op het onroerend goed geen voorkeursbesluit of een projectbesluit van toepassing is;
- dat er een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut is: nl. gemeenteweg op private eigendom (gemeenteweg s169).

6.8. De verzoeker verzekert niet dat voorschreven goed werd opgericht overeenkomstig de afgeleverde vergunning(en) (thans genaamd omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen). De koper zal er zijn eigen zaak van dienen te maken zonder enig verhaal dienaangaande tegen de verzoeker/ondergetekende notaris.
Ondergetekende notaris verklaart bovendien dat geen zekerheid kan worden gegeven aan de koper(s) over de mogelijkheid met betrekking tot de alhier verkochte goed(eren) een

omgevingsvergunning te verkrijgen.
6.9. Ondergetekende notaris verklaart dat uit zijn opzoeking op het e-voorkooploket blijkt dat voor voorschreven goed geen voorkooprecht van toepassing is.
6.10. De verzoeker verklaart dat voorschreven goed bij zijn weten niet gelegen is:
-in een risicozone voor overstromingen;
-in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
-in een signaalgebied.
Verder wordt door de verzoeker meegedeeld dat volgens het overstromingsrapport voor voorschreven goed volgende P-score en G-score geldt:

Perceelscore of P-Score	A
Gebouwenscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
Daarbij geldt als legende: *A: geen overstroming gemodelleerd - B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering - C: kleine kans op overstromingen - D: middelgrote kans op overstromingen.*	

6.11. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.
Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Artikel 7: Bodemdecreet, Stookolietank, Energieprestatiecertificaat, Postinterventiedossier

7.1. Bodemdecreet
De notaris wijst op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen in verband met de bodemtoestand.
Aangaande voorschreven goed werd op **10 september 2026** een bodemattest afgeleverd.
De inhoud van het bodemattest luidt letterlijk als volgt:
"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.
te Mechelen, 14.03.2024"
De verzoeker verklaart dat er bij zijn weten op of in voorschreven goed geen risico-inrichting gevestigd was zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en verleent verder geen enkele vrijwaring aangaande de zuiverheid van de grond.

7.2. Stookolietank

De verzoeker heeft verklaard dat er zich in of op voorschreven onroerend(e) goed(eren) bij zijn weten geen stookolietank(s) bevindt/bevinden noch ondergrondse noch bovengrondse, ook geen buiten gebruik gestelde. Indien naderhand zou blijken dat zich in voormeld onroerend goed toch een tank zou bevinden, zal de koper daarvan zijn zaak dienen te maken zonder enig verhaal dienaangaande tegen de verzoeker/ondergetekende notaris.

7.3. Energieprestatiecertificaat - Renovatieplicht

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door Koen Van de Veire, energiedeskundige, gedateerd op 23/09/2026 met vermelding van unieke code 20260923-0003960935-RES-1 en een berekende energiescore van **63 kWh/m²jaar**, huidig energielabel **A**.
De kopende partij wordt erop gewezen dat het goed binnen de **zes (6) jaar** vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen, hetgeen reeds wordt behaald zoals blijkt uit voormeld energieprestatiecertificaat.
Voor verdere informatie wordt verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

7.4. Elektrische keuring

Overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019

werd een controleonderzoek uitgevoerd door de vereniging zonder winstoogmerk "ACEG", met zetel te Strombeek-Bever op 21/09/2026. Hieruit blijkt dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.
De kopende partij zal, met uitsluiting van de verzoeker en/of de beslagene, de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verzoeker en/of de beslagene.
De kopende partij erkent ingelicht te zijn van haar verplichtingen:
- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen door hetzelfde erkend organisme, binnen de twaalf (12) maanden te rekenen vanaf de laatste controle, te weten voor 21/09/2027;
- haar identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd.

De kopende partij erkent ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende notaris betreffende:
- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
- de gevolgen en de verantwoordelijkheid die zij loopt door uit het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

De kopende partij erkent een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen te hebben.

7.5. Postinterventiedossier

De instrumenterende notaris deelt mee dat voor werken uitgevoerd sedert 1 mei 2001 aan onroerende goederen door één of meerdere aannemers een postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.
Dergelijk dossier is niet in het bezit van de verzoeker/ondergetekende notaris.
De kopende partij wordt erop gewezen dat hij zelf en op eigen kosten het nodige zal moeten doen om dergelijk dossier te laten opmaken.

7.6. Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich geen een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, waardoor een asbestinventarisattest dus niet vereist is.

Artikel 8 *Rookmelders*

De instrumenterende notaris wijst op de verplichting om woningen uit te rusten met 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. De verzoeker verklaart dat hij niet op

de hoogte is of het goed werd uitgerust rookdetectors. De kopende partij zal hiervan haar eigen verhaal maken.

Artikel 9 Publiciteit

De verkoping zal op de gewone wijze vooraf bekendgemaakt worden als volgt: pakket Mediahuis.

Artikel 10 Bezichtiging

De liefhebbers zullen het goed kunnen bezoeken iedere zaterdagvoormiddag vanaf de publiciteit tot en met 12 december 2026 en dit tussen 10 en 12 uur. In geval van afwezigheid of verzet van de beslagene(n), zal de notaris, op kosten van de beslagene(n), zo nodig met behulp van de openbare macht, alle maatregelen kunnen treffen met het oog op de naleving van de bezoekregeling. De notaris kan hiertoe, indien hij dit nuttig acht, de bijstand inroepen van een slotenmaker of van een gerechtsdeurwaarder.

Artikel 11. Bijkomende kosten wegens procedure

Navermelde percentages worden verhoogd met twee procent (2%) voor de deelname van de koper in de kosten van de rangregeling.

Artikel 12. Instelprijs

De instelprijs wordt bepaald op driehonderdvijfenzeventigduizend euro (375.000,00 EUR).

Artikel 13. Overwijzing van de prijs

Gezien de verkoop waarvoor onderhavig lastenkohier wordt opgesteld zuivering tot gevolg heeft, wordt de overwijzing gedaan, overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek, ten voordele van de ingeschreven schuldeisers, van de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven en van de schuldeisers die in nuttige rangorde komen na betaling van de bevoorrechte kosten van de verkoop.

De koper verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het oud Burgerlijk Wetboek/artikel 5.220 van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende 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 verzaking, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Artikel 13. Opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet

Biedingen onder opschortende voorwaarde zijn niet toegelaten in het kader van onderhavige verkoop.

Artikel 14. Premies – Gewaarborgd wonen

Er wordt verder nog gewezen op:

- toelagen alsook de premies voor onder meer verwerving, bouwen, renovatie en sanering. Zie www.wonenvlaanderen.be en www.premiezoeker.be;
- belastingvoordelen (www.energiesparen.be) bij aanpassingen of verbouwingen van het aangekochte goed;
- het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De toewijzeling dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be.

B) Wijze van verkoping – voorwaarden van toepassing op alle Biddit.be verkopingen

Toepassingsgebied

Artikel 1.

Deze verkoopsvoorwaarden 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 verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2.

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige

biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
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 bieders 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.

Biedingen

Artikel 6.
De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.
Artikel 7.
Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8.
Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.
Artikel 9.

De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bieder 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 bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.
Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.
Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11.

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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) bieders 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 bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de 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 bieders 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 bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).
- 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 bieder.

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder 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 bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.
De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt **geen** instelpremie.
Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, 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 voor het verkrijgen van een krediet

Artikel 16.
Onderhavige verkoop vindt **niet** plaats onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering.

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.

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23.

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

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

Prijs

Artikel 24.

De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt**. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.
Deze betaling is bevrijdend voor de koper.
De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.
De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.
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 tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), 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 dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend 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 zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
ZOALS voormeld telkens verhoogd met twee procent (2%) voor deelname in de kosten van de rangregeling.

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 nalatigheidsinteresten 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.

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 – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door

op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de 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, 1e 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 elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de

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

Waarschuwing

Artikel 30.

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

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

C. DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper/de verzoekster: 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/de toewijzeling: 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.

VERDER VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De ingeschreven hypothecaire schuldeisers, de ingeschreven bevoorrechte schuldeisers, desgevallend de in het Pandregister geregistreerde schuldeisers, de schuldeisers die een bevel of een

beslagexploot hebben doen overschrijven en zij die een vordering ingesteld krachtens artikel 5.243 van het Burgerlijk Wetboek hebben laten kantmelden en de schuldenaar worden ten minste een maand vóór het eerste bod wordt uitgebracht aangemaand om inzage te nemen van die verkoopsvoorwaarden en om de verkoopsverrichtingen te volgen, behoudens mits ontslag van betekening.
In geval van geschil over de verkoopsvoorwaarden, zijn de geschillen alleen toegelaten indien zij worden aangebracht bij de notaris binnen acht (8) dagen na de aanmaning. De notaris maakt er proces-verbaal van op en schorst alle verrichtingen overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.
Hetzelfde geldt indien de nietigheid van de rechtspleging wordt ingeroepen.

SLOTBEPALINGEN

1. Keuze van woonplaats.

De verzoeker, de koper, de laatste bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borg, voor alles wat de uitvoering van onderhavige akte aangaat, zullen keuze van woonplaats doen ten kantore van ondergetekende notaris.

2. Toekenning van rechtsmacht.

Iedere betwisting die rijst ter gelegenheid van de openbare verkoping wordt uitsluitend ter kennis gebracht van de rechter van de plaats waar de verkoop wordt gehouden.

3. Instemming.

De koper, de laatste bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borg worden van rechtswege geacht in te stemmen met alle bedingen en voorwaarden van de verkoop, vermeld zowel in onderhavige akte als in het proces-verbaal van toewijzing.

4. Fiscale verklaringen.

De notaris heeft voorlezing gegeven van artikel 3.18.0.0.14,§1,1° en artikel 3.4.7.0.6. VCF inzake de prijsbewimpeling.

5.Burgerlijke stand-bevestiging identiteit.

a) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoekingen in het rijksregister.
b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke stand van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt en verleden te Wetteren, ten kantoor, en op voormelde datum ondertekend door mij, notaris, na integrale voorlezing ervan.