

In het jaar **TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG**,
op **ZEVENENTWINTIG AUGUSTUS**.

Op verzoek en in aanwezigheid van:

*

hierna genoemd "**de verkopers**".

ga ik, **JULIE MAERE**, geassocieerd notaris in de besloten vennootschap "NOTARIAAT DRONGEN, geassocieerde notarissen", met zetel te 9031 Gent (2de kanton), Antoon Catriestraat 18/A, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van nabeschreven onroerend goed.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notaris kantoor

De besloten vennootschap "NOTARIAAT DRONGEN, geassocieerde notarissen", met zetel te 9031 Gent (2de kanton), Antoon Catriestraat 18/A

Telefoonnummer: 09/216.65.12

Website: www.notariaat-drongen.be

E-mail: bo@notariaat-drongen.be

Beschrijving van het goed

GEMEENTE STEKENE – 2^e afdeling

1/ Een vakantieverblijf, met aanhorigheden op en met de grond, gelegen te Lekestraat 114 W, kadastraal bekend volgens titel onder sectie D, nummer 244/E, en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie D, **nummer 244E P0001**, met een oppervlakte van negen are achtenveertig centiare (9a 48ca). *Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt: vierhonderd zestien euro (€ 416,00).*

2/ Een perceel bos, met aanhorigheden op en met de grond, gelegen te Speelhof, kadastraal bekend volgens titel onder sectie D, nummer 241/G, en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie D, **nummer 241G P0000**, met een oppervlakte van tweeëntachtig are drie centiare (82a 3ca). *Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt: vijftien euro (€ 15,00).*

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

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

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

Hierna genoemd "**het onroerend goed**".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

*

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderdzesenvveertigduizend euro (€ 246.000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) 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 23 september 2024 om 15uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 1 oktober 2024 om 15uur**, 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 vredegericht van het kanton Lokeren, te 9160 Lokeren, Markt 8, op **donderdag 10 oktober 2024 om 11u30**.

Bezoeken

Het goed kan door kandidaat-kopers bezocht worden, **mits voorafgaandelijke afspraak op het telefoonnummer 0468 02 50 04**, op:

- Woensdag 4 september 2024 van 17u-19u;
- Zaterdag 7 september 2024 van 10u-12u;
- Woensdag 11 september 2024 van 17u-19u;
- Zaterdag 14 september 2024 van 10u-12u;
- Woensdag 18 september 2024 van 17u-19u;
- Zaterdag 21 september 2024 van 10u-12u;
- Woensdag 25 september 2024 van 17u-19u;
- Zaterdag 28 september 2024 van 10u-12u.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

De verkoper verklaart dat het goed **vrij is van gebruik**.

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.

Dienaangaande verklaart ondergetekende notaris dat uit een opzoeking verricht in het voorkooprechtenloket op 28/03/2024 (dossiernummer 2026683) is gebleken dat er **geen wettelijk/decretaal voorkooprecht** rust op voorschreven onroerend goed.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden- Bijzondere voorwaarden

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

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

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de eventuele erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden opgenomen in de hierna vermelde verkavelingsvergunning, alsook volgende **erfdienstbaarheden**:

“De in de oorsprong van eigendom vermelde akte, verleden voor notaris Bart Sintobin te Zelzate op de elfde juli negentienhonderd drieënzeventig, bevat de volgende bepalingen, alhier letterlijk overgenomen:

“ERFDIENSTBAARHEID: In dit verband wordt alhier verwezen naar de in de oorsprong vermelde akte verkoop, verleden voor notaris Jan Verstraete, voornoemd, in date van dertien februari negentienhonderd één en zeventig, waarin onder meer letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

“het verkochte perceel is belast met een overweg, zoals aangeduid op voormeld plan, in voordeel van de percelen 4, 5a, 10a, 9 en 8 en heeft recht van overweg over de dreef van de verkoper naast de Lekestraat, alsmede over de percelen 1, 2, 6, 7 en 8”.”

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 clausule meer

rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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 zij voor de werken of constructies aangeworven zouden hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Nutsvoorzieningen

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 verbindt zich er toe de contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop het verkochte goed is aangesloten, die op naam van de verkoper staan, over te nemen vanaf het ogenblik waarop het verkochte goed ter vrije beschikking moet worden gesteld van de koper, onverminderd de rechten die de koper kan doen gelden op grond van die contracten of de wet. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Administratieve bepalingen

1) Informatieplicht art 5.2.1 Vlaamse Code Ruimtelijke Ordening

Aangezien de gemeente Stekene beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zijn de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, hierna "de Codex" genoemd, van toepassing.

Voor perceel 0244E P0001 (vakantieverblijf):

Uit 1° de vastgoedinformatie de dato 26/04/2024 (waarvan een afschrift aan de koper zal worden overhandigd) en 2° het hypothecair getuigschrift, blijkt:

- Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het inlichtingenformulier vastgoedinformatie is:
 - o volgens het origineel gewestplan St. Niklaas – Lokeren, dd. 07/11/1978, "**gebieden voor verblijfrecreatie**" is;
 - o volgens het Gemeentelijke Ruimtelijk Uitvoeringsplan "zonevreemde woningen", de dato 05/04/2012, "**overdruk zonevreemde woningen**" is.

De ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper op het feit dat deze bestemming mogelijk beperkingen met zich kan meebrengen bij het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van de bestaande woning of het oprichten van nieuwe constructies op het goed. De koper wordt gewezen op de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- dat **volgende bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen of**

omgevingsvergunningen werden afgeleverd met betrekking tot voorschreven goed:

- o een **vergunning** voor een functiewijziging weekendverblijf naar woning, dd. 09/05/2016 met gemeentelijk dossiernummer 46024/6946/B/2016/62;
- o een **vergunning** voor het bouwen van een weekendverblijf (chalet) na verwijderen caravan, dd. 30/10/2000 met gemeentelijk dossiernummer 46024/5550/B/2000/205;
- o een **vergunning** voor een bouwaanvraag weekendverblijf, dd. 04/03/1986 met gemeentelijk dossiernummer 46024/6946/B/1986/5873;

– dat **volgende milieuvergunningen** werden afgeleverd met betrekking tot voorschreven goed:

- o een **aktename** voor het plaatsen van een gastank van 1600 liter, dd. 20/11/2006 met dossiernummer 46024/149381E/1;
- o een **vergunning** voor het plaatsen van een bovengrondse, enkelwandige propaangastank van 1.000 liter, dd. 03/12/2001 met dossiernummer 46024/11851/1/E/1;

– dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), en dat er **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, hetgeen ook blijkt uit het hypothecair getuigschrift;

– dat zij **geen** kennis heeft van enig bouw misdrijf; de verkoper verklaart dat hij voor alle door hem eventuele uitgevoerde vergunningsplichtige werken of handelingen, de vereiste vergunningen heeft verkregen;

– dat er op het goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld 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 zij **geen** weet heeft van enige planbatenheffing;

– dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

– dat het goed deel uitmaakt van een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd op 11/09/1984 met gemeentelijk dossiernummer 46024/11591/V/V741/1.

De verkoper verklaart dat er geen verkavelingsakte werd opgemaakt.

Dienaangaande wordt verwezen naar het schrijven van de gemeente Stekene op 30/05/2024, alhier letterlijk weergegeven:

“(...)

Al het bovenstaande in acht genomen, is dit goed officieel vergund als woning waar permanente bewoning is toegelaten. Dit zorgt ervoor dat het perceel niet langer terugvalt op de niet-vervallen verkaveling waarbinnen het perceel ligt, maar op het RUP zonevremde woningen.

(...)”

De kandidaat-koper wordt verondersteld kennis te hebben genomen van de kopie van deze verkavelingsvergunning. Hij wordt in de plaats gesteld ten aanzien van alle rechten en plichten die daaruit kunnen voortvloeien.

De gemeente Stekene heeft bij mail, de dato 30/05/2024, de ondergetekende notaris in kennis gesteld van bijkomende informatie met betrekking tot het voorschreven goed, alhier letterlijk weergegeven:

“Op 16 mei 2012 heeft de deputatie de provinciale ruimtelijke visie ‘Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie’ goedgekeurd. Hierin werden de toekomstplannen van de provincie voor de verblijfsrecreatie in Stekene bepaald. Op basis van deze visie werden provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) opgemaakt die tot doel hebben gebieden voor verblijfsrecreatie op het gewestplan te herbestemmen. Deze PRUP's werden in verschillende fases opgemaakt. Het perceel is opgenomen in het PRUP fase 2, waarbij de clusters omgevormd werden naar recreatieve woonzone. Deze zonering liet permanente bewoning toe. Fase 2 van dit PRUP werd echter vernietigd door de Raad Van State op 22 december 2017.

Volgende stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor dit goed toen het PRUP “reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas Fase 2” nog van kracht was:

B/2016/62 voor de functiewijziging van vakantieverblijf naar een eengezinswoning, vergund door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 9 mei 2016. De deputatie stelde na de vernietiging dat alle vergunningen die afgeleverd zijn vóór de vernietiging geldig blijven tenzij ze individueel worden aangevochten. Tot nu toe werd het PRUP Fase 2 niet heropgenomen door de provincie. De beslissing voor de verleende vergunning van dit goed werd tot op heden ook niet aangevochten.

Al het bovenstaande in acht genomen, is dit goed officieel vergund als woning waar permanente bewoning is toegelaten. **Dit zorgt ervoor dat het perceel niet langer terugvalt op de niet-vervallen verkaveling waarbinnen het perceel ligt, maar op het RUP zonevreemde woningen.** Volgens het plan in bijlage ligt het perceel binnen art. 3 “Overdruk zonevreemde woningen in recreatief gebied”. De bijhorende voorschriften kan u in het andere document terugvinden vanaf blz. 17. De middelste kolom geeft de specifieke voorschriften weer voor deze zone. De rechtse geeft duiding en voorbeelden weer. De linkse kolom verwijst naar de vrijstellingen die gekend zijn in de VCRO. Opgelet; deze laatste zijn niet meer up to date en dienen afgetoetst te worden aan de huidige regelgeving. Verbouwen, heropbouw en uitbreiding van de woning zijn mogelijk volgens de specifieke regels opgesteld in de middelste kolom. Volumes spelen hierbij een belangrijke rol.”

De ondergetekende notaris verklaart dat de voorschriften kunnen opgevraagd worden bij het notariskantoor “NOTARIAAT DRONGEN, geassocieerde notarissen”, alsook gepubliceerd zullen worden.

De kandidaat-koper wordt geacht zelf bijkomende informatie in te winnen bij de stedenbouwkundige instanties of anderen omtrent werken die hij zou wensen uit te voeren.

De kandidaat-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.

Ondergetekende notaris verwijst dienaangaande uitdrukkelijk naar hetgeen hierboven werd uiteengezet en wijst de koper erop om verdere inlichtingen te nemen bij de bevoegde diensten omtrent de mogelijkheden tot verbouwen of afbreken.

Voor perceel 0241G P0000 (bos):

Uit 1° de vastgoedinformatie de dato 26/04/2024 (waarvan een afschrift aan de koper zal worden overhandigd) en 2° het hypotheccair getuigschrift, blijkt:

- Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het inlichtingenformulier vastgoedinformatie is:

- volgens het origineel gewestplan St. Niklaas – Lokeren, dd. 07/11/1978, "**bosgebieden**" is;
- dat **geen** bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen werden afgeleverd met betrekking tot voorschreven goed;
- dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), en dat er **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, hetgeen ook blijkt uit het hypothecair getuigschrift;
- dat zij **geen** kennis heeft van enig bouw misdrijf; de verkoper verklaart dat hij voor alle door hem eventuele uitgevoerde vergunningsplichtige werken of handelingen, de vereiste vergunningen heeft verkregen;
- dat er op het goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld 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 zij **geen** weet heeft van enige planbatenheffing;
- dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- dat het goed **geen** deel uitmaakt van een verkaveling.

De ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Er wordt geen enkele waarborg gegeven dat de gebouwen met de vereiste vergunningen zijn gebouwd en dat de huidige bestemming behoorlijk is vergund.

2) Bodemtoestand

Bodemattest

1. De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het hierna vermelde bodemattesten, afgeleverd door de OVAM op 29/03/2024, met als kenmerk 20240283006 (bos) en 20240283007 (vakantieverblijf), gezien de kandidaat-koper de inhoud van de attesten vóór de verkoop heeft kunnen raadplegen.

De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

"Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

..."

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

4. De koper wordt verondersteld zowel de risico's van eventuele bodemverontreiniging, als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich te nemen, zonder verhaal tegen de verkoper of verkopende notaris.

3) Natuurlijk milieu en natuurbehoud

Uit de inlichtingen ingewonnen door de notaris blijkt dat het goed **niet** gelegen is binnen:

- het Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuureservaat of haar uitbreidingszone gelegen binnen de groenen bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groenen bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuur-inrichtingsproject.

4) Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het goed **niet** opgenomen is in de inventaris van verlaten en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

5) Vlaamse Codex Wonen

Uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen, alsook de opzoeking in de Vlaamse Grondenbank blijkt dat:

- aan het goed **geen** renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen
- het goed **niet** is opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen of gebouwen
- het goed **niet** gelegen is in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied

6) Onroerend erfgoed

Uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het voorschreven goed:

- **noch** voorlopig, **noch** definitief als monument beschermd is;
- **geen** deel uitmaakt van een voorlopig of definitief beschermd Stads- of dorpsgezicht;
- **geen** deel uitmaakt van een voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap;
- **geen** deel uitmaakt van een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;
- **niet** opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed;

- **niet** opgenomen is in landschapsatlas;
- **niet** opgenomen is in een inventaris van archeologische zones;
- **niet** opgenomen is in de inventaris van landschappelijk erfgoed.

7) Overstromingsrisico

Voor de toepassing van het Decreet Integraal Waterbeleid vermeldt ondergetekende notaris op basis van de beschikbare gegevens, dat:

- aan voorschreven goed **perceelscore A** (geen overstroming gemodelleerd) en **gebouwscore A** (geen overstroming gemodelleerd) werd toegekend;
- voorschreven goed **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Voor de toepassing van de Wet betreffende de Verzekeringen vermeldt ondergetekende notaris op basis van de beschikbare gegevens dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een risicozone (zijnde een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden).

De verkoper verklaart verder nog dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een signaalgebied.

8) Havendecreet

Uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het voorschreven goed **niet** gelegen is binnen een havengebied.

9) Duinendecreet

Uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het voorschreven goed **niet** gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

10) Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed, voor wat betreft het volledige perceel met nummer 0241G P0000 (bos), en voor wat betreft een deel van het perceel met nummer 0244E P0001, een bos is in de zin van het Bosdecreet.

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet art.3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Voor beboste oppervlakten gelden onder meer volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan;
- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren;
- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis Besluit Vlaamse Regering van 16/02/2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

De kopende partijen treedt desbetreffend in alle mogelijke rechten en verplichtingen van de verkopende partij, voortvloeiend uit het Bosdecreet.

De verkoopster verklaart dat er **geen** kapmachtiging, bosbeheerplan of natuurbeheerplan voor voorschreven goed werd afgeleverd. Dit blijkt eveneens uit de opzoeking ANB de dato 22/05/2024.

Ondergetekende notaris zal overeenkomstig art. 91, §4 van het Bosdecreet uiterlijk 60 dagen na heden de wijziging in het beheer van het bos meedelen aan het Agentschap voor Natuur en Bos met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en van de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het betreffende goed worden opgenomen.

11) Ontheffingen – Rooilijnen

Uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris blijkt dat het goed **niet** opgenomen is in een ontheffingsplan, **noch** in een rooilijnplan.

13) Ondergrondse Leidingen – Informatiemeldpunt Kabels En Leidingen

De koper zal door ondergetekende notaris worden gewezen op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: www.informatievlaanderen.be

14) Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector

De verkoper verklaart dat er **geen** verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er **geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018 met betrekking tot voorschreven particulieren.**

15) Rookmelders

De koper zal door ondergetekende notaris worden gewezen op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning 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 van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

16) Pandregister

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin in het verkochte goed goederen werden geïncorporeerd die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

17) Register herstellvorderingen

De ondergetekende notaris verklaart dat het register van herstellvorderingen werd geconsulteerd en dat dit register **geen** informatie bevat betreffende het hierboven beschreven onroerend goed.

Attesten-certificaten.

1) Energieprestatiecertificaat

Op 16/04/2024 heeft Annelies Agnes Crombez, energiedeskundige, een energieprestatiecertificaat (nummer 20240416-0003208709-RES-1) opgemaakt met betrekking tot het voorschreven appartement, met als **energielabel C**. De

koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gesteld van de inhoud van voormeld certificaat, gezien dit certificaat online beschikbaar is op het Biddit-platform, en het aan de uiteindelijke koper zal overhandigd worden.

2) Renovatieverplichting

De verkoper verklaart dat voorschreven goed een residentieel gebouw of residentiële bouweenheid is.

De verkoper verklaart dat door deze overdracht **geen renovatieplicht** ontstaat omdat het goed een energielabel van D of beter heeft.

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

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf (5) jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed zou wijzigen.

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

Volgende gebouwen zijn volledig vrijgesteld van de renovatieplicht:

- gebouwen die binnen vijf (5) jaar gesloopt worden;
- Monumenten, (delen van) beschermd cultuurhistorische landschappen, stads- of dorpsgezichten en goederen die zijn opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

3) Keuring van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van 02/05/2024 werd door de firma ACEG vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

De koper is verplicht om :

- zijn identiteit en de datum van de akte van het proces verbaal van toewijs mee te delen aan het voornoemd erkend organisme dat het controleonderzoek heeft uitgevoerd;
- de geformuleerde opmerkingen binnen de 18 maanden vanaf het proces verbaal van toewijs te laten weg werken;
- binnen de 18 maanden te rekenen vanaf het proces verbaal van toewijs een nieuw controleonderzoek te laten verrichten door een erkend organisme naar zijn keuze.

De ondergetekende notaris wijst de koper op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gesteld van de inhoud van voormeld attest, gezien dit attest online beschikbaar is op het Biddit-platform, en het aan de uiteindelijke koper zal overhandigd worden.

4) Stookolietank

De verkoper verklaart dat er in de voorschreven privatieven **geen stookolietank**

aanwezig is.

De verkoper verklaart wel dat er een **bovengrondse gastank** aanwezig is op het voorschreven goed.

5) Asbestinventaris-attest

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.

De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom **niet vereist**.

6) Postinterventiedossier

Op vraag van de voornoemde notaris of er aan het voorschreven privaatief sinds 01/05/2001 werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**.

7) Zonnepanelen

Niet van toepassing.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's

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

De koper zal in de plaats van de verkoper alle collectieve verzekeringscontracten tegen brand en alle aanverwante risico's, ondertekend door de mede-eigendom, voorzetten, en zal er de premies en kosten pro rata temporis betalen, te rekenen vanaf zijn ingenottreding.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Informatiebundel

Alle attesten, certificaten en stukken waarnaar hiervoor verwezen werd, zullen deel uitmaken van het informatiebundel dat via het kantoor van de ondergetekende notaris vóór het sluiten van de koop ter beschikking is van de

kandidaat-kopers. De uiteindelijke koper zal in het bezit worden gesteld van de originelen van deze attesten, certificaten en stukken bij de volledige betaling van de koopsom en de kosten.

Commandverklaring

De koper heeft de mogelijkheid om, op zijn kosten, command te verklaren op voorwaarde dat zijn verklaring beantwoordt aan de wettelijke voorschriften ter zake.

De koper die gebruik maakt van de mogelijkheid van commandverklaring zal in elk geval borg staan voor de bekwaamheid van de command, en hij zal hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn en blijven met de command tot naleving van alle verplichtingen welkdanig van deze laatste, zowel in hoofdsom (prijs) als in toebehoren (kosten, intresten en eventueel prijsverschil en extra kosten bij rouwkoop) en tot de volledige uitvoering van de voorwaarden van onderhavige verkoop.

Ingeval één of meerdere personen waarvoor command werd verklaard in gebreke blijft/blijven hun verplichtingen tot volledige en tijdige betaling van prijs, kosten en intresten na te komen zal een eventuele rouwkoop kunnen vervolgd worden met betrekking tot het goed dat hen, ingevolge commandverklaring werd toegewezen. Het staat de beslaglegger evenwel vrij vooreerst of gelijktijdig de koper die command heeft verklaard uit te winnen, daar deze hoofdelijk en ondeelbaar is gehouden met de command.

Ondergetekende notaris zal iedere commandverklaring in voordeel van niet toegelaten bidders (artikel 1591 Gerechtelijk Wetboek) weigeren.

Echtgenoten-Kopers

Echtgenoten die gehuwd zijn onder een gemeenschapsstelsel dienen beiden aanwezig te zijn bij het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, behoudens vertegenwoordiging bij notariële volmacht.

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de kopers

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat onderhavige toewijzing **niet gebeurt** onder een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Geen instelpremie

De verkoper gaat er **niet** mee akkoord dat, indien het goed wordt toegewezen aan de persoon die als eerste een bedrag, gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, deze persoon recht heeft op een instelpremie, gelijk aan 1% van zijn eerste bod.

B. Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de

biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen. Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedensysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedensysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De verkoper gaat er **niet** mee akkoord dat, indien het goed wordt toegewezen aan de persoon die als eerste een bedrag, gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, deze persoon recht heeft op een instelpremie, gelijk aan 1% van zijn eerste bod. Er wordt aldus geen instelpremie toegekend.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. 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 ingetreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. 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, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de **prijs** in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven 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 vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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 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 voor alle gewesten – lastens de verkoper

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd,

met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en

het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

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

D. Volmacht

De verkopers sub 1/ en 2/, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

- Mevrouw **Sleeuwaert Bo**, medewerkster van ondergetekende notaris, woonplaats kiezend op de zetel van "NOTARIAAT DRONGEN, geassocieerde notarissen".
- **Alle medewerkers van Notaris Julie Maere**, geassocieerd notaris in de besloten vennootschap "NOTARIAAT DRONGEN, geassocieerde notarissen", te Gent (Drongen).

Hierna "de lasthebber" te noemen.

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 ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en 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 Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en

een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldeheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.
- Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.
- Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.
- De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.
- De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals een faillissement, een collectieve schuldenregeling, een aanstelling (voorlopige) bewindvoerder, enzovoort, **met uitzondering van de heer Geirnaert Siegfried, zoals voormeld.**

BEVESTIGING VAN DE IDENTITEIT

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

SLOTBEPALINGEN

De ondergetekende notaris heeft de partijen ingelicht dat zij vrij hun raadsman kunnen kiezen, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

RECHT OP GESCHRIFTEN

(WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt in het kantoor van notaris Julie Maere op datum zoals voormeld, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, alhier aanwezig, met mij, notaris, getekend.