

2240956

Aantal bijlagen: 1

Provisie registratiebelasting:

REP.NR.28998

13/11/2024

---

**OPENBARE VERKOOP - VERKOOPVOORWAARDEN - BIDDIT**

---

In het jaar tweeduizend vierentwintig

Op dertien november

Ga ik, Meester Jeroom Creytens, notaris met standplaats te Ninove-Meerbeke, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

\*\*\*

**VERKOOPVOORWAARDEN**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en)

**A. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN**

***Contactgegevens van het notariskantoor***

*Notariskantoor Thierry Van Sinay & Jeroom Creytens*

*Halsesteenweg 17*

*9402 Ninove - Meerbeke*

***Beschrijving van de goederen - Oorsprong van eigendom***

**Beschrijving van het onroerend goed**

*Stad NINOVE, vierde afdeling, gemeente MEERBEKE*

*Een woonhuis, met alle aanhorigheden op en met grond en tuin, gelegen Sint-Pietersstraat 14, gekadastreerd volgens titel en kadastraal uittreksel van drie oktober tweeduizend vierentwintig, sectie A*

*- nummer 782 D P0000, voor een oppervlakte van zevenenzestig centiaren en thans voor een gemeten oppervlakte van tweeënzeventig centiaren zesenviertig decimiliaren (72ca 46dma)*

*- deel van nummer 780CP0000, voor een gemeten oppervlakte van één are achttien centiaren tweeëntwintig decimiliaren (1a 18ca 22dma), zijnde lot 2 van nagemeld metingsplan en thans gekend ten kadaster onder nummer 821 A P0000*

*- deel van nummer 782 E P0000, voor een gemeten oppervlakte van tweeëntwintig centiaren zesenzeventig decimiliaren (22ca 76dma), zijnde lot 3 van nagemeld metingsplan en thans gekend ten kadaster onder nummer 821 B P0000*

*Dit eigendom komt voor onder LOT 1, 2 en 3 op een grondplan ervan opgemaakt door de heer Timmy L'Ecluse, landmeter-expert te Roosdaal op zevenentwintig juli tweeduizend drieëntwintig.*

*Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 41038/10288; alle partijen verklaren dat dit plan niet meer werd gewijzigd.*

Dit grondplan, vrijgesteld van registratie, zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3<sup>e</sup> lid, 2<sup>o</sup> Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4<sup>e</sup> lid Hypotheekwet.

Alle geschillen die over de meting en het plan zouden ontstaan tussen de verkoper en de koper worden aan het bindend advies van de landmeter, opsteller van het plan, onderworpen.

Wat betreft de beschrijving van het goed, bevestigt de verkoper dat het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich bevond bij bezichtiging door de koper. Niets werd weggenomen van de goederen die de koper bij het bezichtigen zou kunnen beschouwd hebben als onroerend door bestemming.

Hierna genoemd "het goed" of "de goederen"

**Roerende goederen.**

In onderhavige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen.

**Oorsprong van eigendom**

\*\*\*

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 worden enkel de onroerende goederen 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.

***Instelprijs***

De instelprijs bedraagt: HONDERDZESTIGDUIZEND EURO (€ 160.000,00)

***Instelpremie***

In afwijking van artikel 15 van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

***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 27/01/2025 om 10.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 04/02/2025 om 10.00 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 – voor alle loten - behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op dinsdag 11/02/2025 om 14.00 uur.

***Bezoeken***

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

- zaterdag 18/01/2025
- zaterdag 25/01/2025
- zaterdag 01/02/2025

van veertien uur tot zestien uur.

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

***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. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

***Sociale beheersrechten***

De verkoper verklaart dat er in verband met het verkochte goed geen sociale beheersrechten bestaan.

***Reclamepanelen***

De verkoper verklaart dat geen enkel gedeelte van het verkochte goed, zoals gevel, voortuin of dergelijke meer bij zijn weten verhuurd is voor reclamedoeleinden,

zoals bijvoorbeeld reclamepanelen of daartoe gebruikt wordt. De koper wordt geacht het goed te hebben bezocht en de gevels van het goed te hebben nagezien.

### ***Staat van het goed – Gebreken - Oppervlakte***

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

De koper wordt geacht de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot de ligging, staat en bestemming van het verkochte goed.

Het goed wordt dus verkocht zonder dat de koper aanspraak zal kunnen maken op ontbinding van de koop, op enige vergoeding of op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs noch wegens gebreken in de bouw, zichtbare of onzichtbare, sleet of een andere oorzaak, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, noch wegens mogelijke burenhinder, noch wegens misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte; elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één/twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de koper blijven, zonder verhaal tegen de verkoper.

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.

De koper zal bijgevolg geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, noch wegens de staat van het verkochte goed, noch wegens de zichtbare en verborgen gebreken van grond, ondergrond en gebouwen, zoals hiervoor uiteengezet. De verkoper wordt dienaangaande vrijgesteld van elke waarborg of vrijwaring. De verkoper verklaart geen enkel ernstig verborgen gebrek te kennen zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt gelet op de mogelijke ouderdom van het gebouw en het gebrek aan technische kennis van de verkoper op dit vlak. Aldus aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen.

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

De instrumenterende notaris wijst evenwel op de regel dat voormelde uitsluiting van vrijwaring voor verborgen gebreken niet geldt indien de verkoper een beroepsverkoper is volgens de bepalingen betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming van het wetboek economisch recht.

### ***Waarborgen***

De waarborgen die door aannemer, onderaannemers en architect desgevallend nog aan de verkoper zouden verschuldigd zijn wegens de bouw van, of wegens verbouwwerkzaamheden aan het verkochte goed, worden, als kwalitatieve rechten, die aan het goed verbonden zijn, aan de koper overgedragen.

#### ***Gerechtelijke procedures***

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt of uitgemaakt heeft van een gerechtelijke procedure.

#### ***Onroerende goederen door bestemming - Gemeenheden***

De verkoop omvat eveneens alle goederen onroerend door bestemming of anderszins onroerende goederen die zich in of op voorschreven verkochte goed bevinden en die eigendom zijn van de verkoper.

De verkoop omvat ook alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen overeenkomsten bestaan in verband met de muurgemeenschap of andere mandeligheden.

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

#### ***Erfdienstbaarheden***

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

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

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

Voormelde akte, verleden voor notaris Thierry Van Sinay, destijds te Ninove – Meerbeke, de dato vijftieng oktober tweeduizend drieëntwintig, bevat geen bijzondere voorwaarden.

#### ***Vestiging toekomstige erfdienstbaarheid***

##### Voorafgaande uiteenzetting

\*\*\*

Stad Ninove, vierde afdeling, gemeente Meerbeke

- Een perceel bos, gelegen ter plaatse genaamd "Hutsenberg", sectie A, nummer 767 D P0000, voor een oppervlakte van dertien aren achtendertig centiaren
- Een perceel weg, gelegen Sint-Pietersstraat, sectie A, nummer 773 V P0000, voor een oppervlakte van dertien centiaren;
- Een handelswoning, gelegen Sint-Pietersstraat 16, sectie A, nummer 773 Z P0000, voor een oppervlakte van achttien aren zesennegentig centiaren
- Een perceel tuin, gelegen Hijtseberg, sectie A, nummer 780 C P0000, voor een oppervlakte van drie aren veertien centiaren

- Een huis, gelegen Sint-Pietersstraat 14, sectie A, nummer 782 D P0000, voor een oppervlakte van zevenenzestig centiaren

- Een parking, gelegen Sint-Pietersstraat, sectie A, nummer 782 E P0000, voor een oppervlakte van één aren negenentachtig centiaren.

Opdat het te verkopen goed bereikbaar zou zijn van de openbare weg, zijnde de Sint-Pietersstraat, vestigt de verzoeker in deze een nieuwe, toekomstige erfdienstbaarheid, zijnde een recht van overgang, over de andere eigendom van \*\*\*, zoals hierna vermeld.

Het lijdend erf:

*Stad NINOVE, vierde afdeling, gemeente MEERBEKE*

*Een perceel grond, gekadastrerd als parking, gelegen nabij Sint-Pietersstraat en Molenberg, gekadastrerd volgens titel en kadastraal uittreksel van drie oktober tweeduizend vierentwintig, sectie A, nummer 782 E P0000, voor een oppervlakte van één are negenentachtig centiaren.*

Oorsprong van eigendom

\*\*\*

Het heersend erf is het voorschreven goed, voorwerp van onderhavige verkoopvoorwaarden.

Voor zoveel als nodig verwijst de comparant naar de oorsprong van eigendom hiervoor uiteengezet.

Vestiging erfdienstbaarheid

De verzoeker verklaart om de toegankelijkheid van het te verkopen goed van en naar de straten "Sint-Pietersstraat" en "Molenberg" te garanderen, bij wijze van erfdienstbaarheid, een recht van overgang te vestigen op perceel 782 E P0000, zijnde het lijdend erf.

Deze erfdienstbaarheid van overgang wordt gevestigd in het voordeel van het voorschreven onroerend goed zijnde de woning met grond en tuin gelegen Sint-Pietersstraat 14, (zoals vermeld als lot 1, 2 en 3 op voormeld metingsplan), zijnde het heersend erf.

Dit recht van overgang wordt gevestigd teneinde de eigenaar/gebruiker/bezoeker van voorschreven heersend erf toe te laten toegang te nemen tot dit goed vanaf de openbare weg, over een strook grond die zich zal uitstrekken op het lijdend erf zoals aangeduid in de blauwe kleur op een plan opgemaakt door de heer Timmy L'Ecluse, beëdigd landmeter-expert, te 1761 Roosdaal, Bosstraat 9, op vierentwintig juli tweeduizend drieëntwintig, met een breedte van 3 meter.

Zelfde plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 41038/10288 en werd sedertdien niet meer gewijzigd.

Een exemplaar ervan zal samen met voormelde aangehechte stukken als 1 bijlage aan onderhavige akte gehecht blijven na "ne varietur" genaamtekend te zijn door de comparant en door mij, notaris. Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris "ne varietur" te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie, noch ter overschrijving aan het Kantoor der Rechtszekerheid aangeboden worden. De

comparant in deze vraagt toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek der Registratierechten en van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek.

Deze erfdienstbaarheid behelst het kosteloos, eeuwigdurend en onbelemmerd recht om ten allen tijde te voet en met alle soorten voertuigen van het heersend erf over het lijdend erf de openbare weg te kunnen bereiken.

Deze doorgang kan niet gebruikt worden als parking, derwijze dat de overgang steeds onbelemmerd kan worden uitgeoefend.

De eigenaars van het lijdend erf hoeven niet tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of aanleg van de weg die zich op het lijdend erf bevindt en waar deze erfdienstbaarheid betrekking op heeft. De onderhouds- en herstellingskosten zullen integraal door de eigenaars van het heersend erf worden gedragen.

Deze erfdienstbaarheid is te eeuwigdurend eerbiedigen door de uiteindelijke koper van het heersend erf en alle latere rechtsopvolgers, ook deze van het lijdend erf.

Deze erfdienstbaarheid zal gevestigd worden zoals hier omschreven onder de opschortende voorwaarde van de uiteindelijke definitieve toewijzing.

#### ***Vorderingen tot vrijwaring***

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

#### ***Voorkooprecht – voorkeurrecht – verkoopbelofte – optie – vervreemdingsverbod***

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.

1. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet belast is met een vervreemdingsverbod.

2. De verkoper verklaart dat hij geen voorkeurrecht, verkoopbelofte of optie heeft toegestaan in verband met het verkochte goed.

3. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet belast is met een conventioneel recht van voorkoop.

4. De verkoper verklaart en uit raadpleging van het e-voorkooploket op 3 oktober 2024 blijkt dat het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

#### ***Recht van wederinkoop***

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet belast is met een ander recht van wederinkoop, wettelijk of conventioneel.

#### ***Pandregister***

De verkoper verklaart alle leveranciers over de laatste tien jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met voorschreven onroerend goed (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel enzovoort) volledig te hebben betaald.

De verkoper verklaart dat voorschreven onroerend goed aldus niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister, hetgeen bevestigd wordt door een opzoeking van instrumenterende notaris in voormeld register op datum van zeventien september tweeduizend vierentwintig.

#### ***Hypothecaire toestand***

*De goederen worden verkocht met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.*

#### ***Overdracht van risico's – Verzekeringen***

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

#### ***Abonnementen water, gas, elektriciteit***

De 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.

#### ***Administratieve bepalingen***

##### **1. Algemene bepalingen.**

1.1. Voor eventuele veranderings- en/of verbouwingswerken die de koper zou kunnen uitvoeren, dient hij 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 de verkoper terzake, derwijze dat de verkoper geenszins zou kunnen verontrust worden uit dien hoofde.

Met betrekking tot het onbebouwde gedeelte van het verkochte goed verklaart de notaris dat geen zekerheid gegeven kan worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning gebruikt kan worden. In geen geval mag een gebouw of een dergelijke inrichting opgericht worden zonder voorafgaande vergunning.

1.2. De verkoper verklaart:

- dat hij voor de door hem opgerichte constructies en uitgevoerde werken alle nodige omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen heeft bekomen en dat hij de werken heeft uitgevoerd conform de vergunning of melding.

- Dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen inzake het verkochte goed zijn vastgesteld.

- Dat hij geen kennis heeft van een definitieve rechterlijke beslissing die een verplichting oplegt om een herstelmaatregel uit te voeren zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

1.3. De verkoper verklaart dat het verkochte goed wordt gebruikt als woonhuis met tuin. De verkoper verklaart dat deze bestemming wettig en onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal hiervan zijn eigen zaak maken zonder verhaal tegen de verkoper.

1.4. De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

## **2. Informatieverstrekking door de verkoper.**

### **2.1. Onroerend erfgoed.**

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

### **2.2. Onteigening.**

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

### **2.3. Rooilijn.**

De verkoper verklaart en uit de stedenbouwkundige inlichtingen door de gemeente verstrekt blijkt dat het goed wel gelegen is een rooilijnplan, te weten:

*Beschrijving: Molenberg-Valleistraat*

*Referentie: ROO\_41048\_245\_00037\_00001*

*Oorsprong rooilijn: Gemeentelijk rooilijnplan*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 10/09/1992*

doch niet belast is met een rooilijn.

### **2.4. Bos**

Nadat de notaris uitleg heeft verstrekt aan partijen over het toepassingsgebied van het Bosdecreet, verklaren zij dat het goed geen bos is waarop het Bosdecreet en haar uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn.

### **2.5. Decreet natuurbehoud**

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

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

### **2.6. Overstromingsinformatie.**

#### **1) De waterparagraaf:**

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- Deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.
- Niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.
- Niet gelegen is in een signaalgebied

#### **2) Overstromingsrapport**

Volgens het overstromingsrapport, te consulteren via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), heeft het verkochte goed volgende scores:

De grond heeft P(erceel)-score: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

### 3) Risicozone voor overstromingen

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

## **2.7. KLIM.**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

## **3. Informatieverstrekking door de bevoegde overheden en door de notaris.**

### **3.1. Algemene stedenbouwkundige inlichtingen.**

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van de ligging van voorschreven onroerend goed werd het "Modelformulier Vastgoedinformatie" verstuurd met het oog op het bekomen van de administratieve en stedenbouwkundige informatie betreffende het goed.

De koper wordt geacht kennis genomen te hebben van het antwoord van de stad Ninove de dato zestien mei tweeduizend vierentwintig en vijfentwintig juli tweeduizend vierentwintig, evenals van het stedenbouwkundig uittreksel dat ten hoogste één jaar voor heden werd uitgereikt.

### **3.2. Stedenbouwkundig uittreksel.**

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 VCRO, dat uit het voormeld stedenbouwkundig uittreksel, het hypothecair getuigschrift en de verklaringen van de verkoper blijkt:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

#### Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: uitbreiden van een handelszaak met ontspanningsruimten, inrichten van een parking, slopen vrijstaand bijgebouw en regulariseren lokaal technieken

Referentie: 41048\_2015\_386

Gemeentelijk dossiernummer: 41048/963057/B/2015/316

Aard aanvraag: Nieuw handel

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 29/12/2015

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 (inwerkingtreding Stedenbouwwet) of voor de definitieve vaststelling van het geldende gewestplan, worden vermoed vergund te zijn. Volgens het kadaster dateert het gebouw van 1941.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed als volgt is, volgens

- Gewestplan

Referentie: GWP\_02000\_222\_00012\_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem

Bestemmingen: woongebieden

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 30/05/1978

- Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP\_40000\_213\_00040\_00001

Beschrijving: Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove

Bestemmingen: Afbakeningsgrens

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 19/10/2012

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1.

De partijen worden uitdrukkelijk verwezen naar artikelen 4.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende de vergunningsplichtige, meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen.

### **3.3. Planbatenheffing.**

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat er met betrekking tot het verkochte goed een planbatenheffing zou verschuldigd zijn in de zin van artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### **3.4. Splitsing.**

Met toepassing van artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft instrumenterende notaris op drie oktober tweeduizend vierentwintig het plan van de verdeling tussen het verkochte en hetgeen eigendom blijft van de verkoper, alsmede een attest waarin de aard van de van de akte wordt aangegeven, aan het bevoegd Schepencollege ter inzage voorgelegd.

Bij brief van eenentwintig oktober tweeduizend vierentwintig heeft het Schepencollege het volgende geantwoord:

*"Besluit*

*Met éénparigheid van stemmen*

*Enig artikel*

*Het dossier ingediend door notariaat Creytens, in verband met de splitsing van percelen, Meerbeke, Sint-Petersstraat 14, kadastraal gekend als 4<sup>e</sup> afd, sie A nr 782/D, deel van nr. 780/C en deel van nr. 782/E met als bestemming woongebied, geeft geen aanleiding tot opmerkingen."*

### **3.5. Leegstand - Woningkwaliteitsbewaking.**

#### **Leegstand, ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, verwaarlozing.**

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed:

- niet is opgenomen in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- niet is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen
- niet is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van leegstaande woningen en gebouwen;
- niet is opgenomen in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten;.

Hetgeen wordt bevestigd in voormeld stedenbouwkundig uittreksel.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

### **3.6. Register herstellvorderingen.**

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

### **3.7. Asbestinventarisattest**

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240522-000229.000, op tweeëntwintig mei tweeduizend vierentwintig.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*2 Asbestmaterialen: 1 asbestmateriaal verwijderen en 1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren*

*0 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen”*

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

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

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

### **3.8. Bodem**

De notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen in verband met de bodemtoestand.

#### **Milieuvergunningen.**

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel van perceel 780 C P0000 blijkt dat volgende omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit of milieuvergunning is afgeleverd:

*“Milieuvergunning*

*Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.*

*Beschrijving: een feestzaal - taverne*

*Dossiernummer: 41048/40189/1/E/1*

*Referentienummer: 41048\_VLA2\_110*

*Inrichtingsnummer: 652*

*Risicoklasse: Klasse 2*

*Beslissing eerste aanleg: - Status: Vergund - Datum: 06/06/1995 - Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen*

*Startdatum: 06/06/1995 - Einddatum: 06/06/2015*

*Vergunning procedure: Vlarem*

*Activiteiten:*

*Rubriek: 3.4 - Type: Vlarem - Risicoklasse: Klasse 3 - Status: Vergund - Startdatum: 06/06/1995 - Einddatum: 06/06/2015*

*Rubriek: 3.2. - Type: Vlarem - Risicoklasse: Klasse 3 - Status: Vergund - Startdatum: 06/06/1995 - Einddatum: 06/06/2015*

*Rubriek: 3.7.1. - Type: Vlarem - Risicoklasse: Klasse 3 - Status: Vergund - Startdatum: 06/06/1995 - Einddatum: 06/06/2015*

*Rubriek: 32.1.2. - Type: Vlarem - Risicoklasse: Klasse 2 - Status: Vergund - Startdatum: 06/06/1995 - Einddatum: 06/06/2015"*

De koper wordt geacht op de hoogte te zijn van voormelde milieuvergunningen betrekking hebbende op het hierbij verkochte goed.

De verkoper verklaart de voorwaarden van deze vergunning strikt te hebben nageleefd. De comparanten verklaren dat ze samen het meldingsformulier hebben ingevuld en ingediend via het Omgevingsloket. De overnemer bevestigt dat hij hiervan een ontvangstmelding heeft bekomen.

### **Bodemdecreet**

3.8.1.1. De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

3.8.1.2. De koper is op de hoogte is gebracht van de bodemattesten, afgeleverd door de OVAM op twaalf april tweeduizend vierentwintig, zestien april tweeduizend vierentwintig en tweeëntwintig juli tweeduizend vierentwintig, in overeenstemming met artikel 101, §1 van het Bodemdecreet.

#### *"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *2.0 EXTRA INFORMATIE*

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

#### *2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

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

#### *2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

#### *2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond.*

*Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### *3 OPMERKINGEN*

*1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](http://www.ovam.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.”*

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

3.8.1.4. Zich steunend op de verklaringen van de verkoper en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast. De notaris wijst de koper er evenwel op dat voormelde bevestiging geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem. Hij wijst de koper er eveneens op dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

#### **Grondverzet.**

De verkoper is met betrekking tot het verkochte goed geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet. De verkoper is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport.

#### **TECHNISCH DOSSIER**

##### **1. Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Mohamed El Yousfi gedateerd van tweeëntwintig mei tweeduizend vierentwintig met vermelding van certificaatnummer 20240522-0003254686-RES-1 en met als berekend energiegebruik: honderdvijfentachtig (185) kwh/m<sup>2</sup> en met energielabel B.

De koper wordt geacht op de hoogte te zijn van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

##### **2. Postinterventiedossier.**

De partijen verklaren en bevestigen dat de instrumenterende notaris hen voldoende uitleg heeft verschaft in verband met het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het verkochte goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper ontkennend geantwoord. Hij bevestigt dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

##### **3. Elektrische installaties**



De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van vijftieng april tweeduizend vierentwintig werd door vzw ACA vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

De koper wordt geacht op de hoogte te zijn van dit proces-verbaal. Een exemplaar van dit proces-verbaal wordt ter beschikking van de koper gesteld.

Het besluit van dit keuringsattest luidt als volgt:

*“Geen enkele elektrische installatie of deel ervan waarvoor inbreuken worden vastgesteld mag in gebruik worden genomen. Er moet een nieuwe gelijkvormigheidscontrole vóór de ingebruikname worden uitgevoerd, zodra de elektrische installatie in orde werd gebracht.”*

De koper dient dan ook de aanpassingen op eigen kosten en verantwoordelijkheid te laten uitvoeren en zal ertoe gehouden zijn om te laten vaststellen dat de overtredingen verdwenen zijn. De koper is alvast verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper is op de hoogte gesteld te zijn van zowel 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.

#### **4. Stookolietanks, verwarmingsaudit, rookmelder**

De notaris heeft de aandacht van partijen, die zulks erkennen, gewezen op de reglementering, in het Vlaams Gewest, betreffende volgende onderwerpen:

##### **Stookolietanks**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij deze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal hiervan de nodige bewijzen overhandigen aan de koper.

##### **Rookmelder**

De koper wordt geacht op de hoogte te zijn van 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 artikel 3.1 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving in welk geval de koper zelf moet zorgen voor de branddetector(en), ter volledige vrijwaring van de verkoper.

**Verwarmingsaudit stooktoestellen (gas, olie of vast, vanaf 20kw)**

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006, zoals gewijzigd bij Besluit van 12 september 2008 (Belgisch Staatsblad 27 april 2007 en 31 oktober 2008) betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de centrale verwarming van gebouwen en/of voor de aanmaak van sanitair water. De koper dient zijn eigen zaak te maken van de jaarlijkse of tweejaarlijkse controle zoals voorzien in voormeld besluit, zonder verhaal jegens de verkoper.

**5. Zonnepanelen**

Partijen verklaren dat zich in of op het verkochte goed geen zonnepanelen bevinden.

**6. Verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten 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.

De verkoper verklaart in het bijzonder dat er op heden geen procedures lopen tegen aannemers of architecten.

**B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

***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 bidder, 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) het goed 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

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

#### Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw

plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

#### ***Gevolgen van een bod***

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

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op [bidit.be](http://bidit.be) verlagen (verlaagde startprijs).

#### ***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper***

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

#### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

#### ***Uitdrijving***

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

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

#### ***Toewijzing aan een medeveiler***

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

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

- Dertig procent (30,00 %) voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), 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);

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 weerhouden bidder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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.

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

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

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

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

zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

### ***Machten van de lasthebber***

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

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

### ***Waarschuwing***

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

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

## **C. DE DEFINITIES**

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

De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen

Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://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](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. Volmacht**

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

- Mevrouw **VERNAILEN Sofie**, notarisbediende bij notariskantoor Th. Van Sinay & J. Creytens, te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- Juffrouw **VAN HECKE Eilly**, notarisbediende bij notariskantoor Th. Van Sinay & J. Creytens te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;

- Juffrouw **VAN BEVER Jolien**, notarisbediende bij notariskantoor Th. Van Sinay & J. Creytens te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- Mevrouw **MICHIELS Michèle**, notarisbediende bij notariskantoor Th. Van Sinay & J. Creytens te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- Mevrouw **COPPENS Sarah**, notarisbediende bij notariskantoor Th. Van Sinay & J. Creytens te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;

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 erfdiensbaarden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van



uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

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

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

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

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

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

#### **Opmerking inzake verklaringen**

\*\*\*

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

#### **Bevestiging identiteit.**

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

#### **Recht op geschriften.**

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notariskantoor Creytens.

De comparant verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op eenendertig oktober tweeduizend vierentwintig.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Ninove - Meerbeke op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.

