

VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP -
VERZAKING ERFPACHTECHT

Het jaar tweeduizend vierentwintig,
Op achtentwintig november,
Op het kantoor ondergetekende notaris.
Voor mij, notaris **An ROBBERECHTS**, met standplaats
te Londerzeel.

Hierna onveranderlijk '**de notaris**' genoemd.

VERSCHEEN

...

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING - VERZAKING ERFPACHT

...

II. VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP

...

DEEL I. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Contact:

*Notariskantoor Robberechts & Van Riet
Molenstraat 87
1840 Londerzeel
Anouk Keuleers
052/30.77.94
anouk@notarissenlonderzeel.be*

DEEL II. IDENTITEIT EN BESCHRIJVING VERKOCHTE GOEDEREN
OP VERZOEK VAN

...

Hierna onveranderlijk '**de verkoper**' genoemd.

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE LONDERZEEL - TWEEDE AFDELING - MALDEREN

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden
gelegen aan de Boeksheide 24, gekadastriseerd volgens
titel sectie E, nummers 38/E/3 en 38/V/3, en volgens
recent kadastraal uittreksel minder dan één jaar
geleden afgeleverd sectie E, nummer 38Y3P0000, met een
totale oppervlakte volgens titel en kadaster van twee
are zevenentachtig centiare (2a 87ca), en met een niet-
geïndexeerd kadastraal inkomen van vierhonderdvijf
euro (€ 405,00).

Hierna onveranderlijk '**het goed**' genoemd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

De koper zal zich met dit bewijs van eigendom
dienen te vergenoegen zonder enige andere titel te
mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

DEEL III. VOORWAARDEN

De verkoop geschiedt onder de lasten, bedingen en
voorwaarden vervat in onderhavig deel van deze akte,
houdende:

DEEL III A: De bijzondere verkoopsvoorwaarden

DEEL III B: De algemene verkoopsvoorwaarden

DEEL III C: De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

De bedingen van de "Algemene verkoopsvoorwaarden" zullen slechts van toepassing zijn voor zover er niet van afgeweken wordt in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

De verzoekers, toewijzelingen, lastgevers en borgstellers zullen van rechtswege geacht worden in te stemmen met alle bedingen en voorwaarden van gemelde voorwaarden.

DEEL III A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

De navermelde algemene verkoopsvoorwaarden worden door de volgende bijzondere voorwaarden vervolledigd en/of gewijzigd:

I. VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Eigendomsrecht - roerende zekerheid

De koper zal de volle eigendom van het goed hebben vanaf de dag waarop de toewijzing definitief wordt.

Na ingelicht te zijn door de instrumenterende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat hij alle leveranciers over de laatste tien jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in of op het hierbij verkochte onroerend goed (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, en zo meer) volledig heeft betaald. De verkoper heeft tevens verklaard dat er in of op het hierbij verkochte goed geen installaties aanwezig zijn waarop een roerende zekerheid (een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud) rust.

2. Genot

De verkoper verklaart dat het goed wat de woning zelf betreft, vrij van gebruik is. Het achterste deel van de tuin (afgescheiden met een omheining) wordt momenteel kosteloos gebruikt door de eigenaars van het naastgelegen perceel (Boeksheide 26).

De koper zal er het genot van hebben door de werkelijke inbezitneming na betaling van koopprijs, kosten en bijhorigheden.

De koper zal zelf en op eigen kosten moeten instaan voor de inbezitneming van het door hem gekochte goed, zonder verhaal tegen, noch tussenkomst van de huidige eigenaar of notaris.

3. Staat van het goed

Het goed wordt verkocht en overgedragen in de staat waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, zonder waarborg van de uitgedrukte maten, waarvan het verschil in meer of in min, zelfs indien dit één/twintigste overtreft, ten bate of schade van de

koper zal strekken, en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

4. Zichtbare en verborgen gebreken

Het goed wordt verkocht met al de eventuele eraan verbonden zichtbare en verborgen gebreken.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken, gezien de koper deze zelf heeft kunnen vaststellen indien deze aanwezig zouden zijn.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had.

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

Zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt, gelet op de mogelijke ouderdom van de constructie en het gebrek aan technische kennis van de verkoper op dit vlak, verklaart de verkoper dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het verkochte goed.

Er wordt overigens uitdrukkelijk op gewezen dat de aanduidingen van de plakbrieven en van de inlassingen als eenvoudige inlichtingen moeten beschouwd worden, zonder enige verantwoordelijkheid voor de verkoper, noch voor de notaris.

5. Erfdiensbaarheden - Bijzondere voorwaarden - Reclamepaneel

Het goed wordt verkocht met al zijn eventuele mandeligheden en met alle voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare, lijdende of heersende erfdiensbaarheden hoegenaamd.

De verkoper verklaart dat er volgens zijn weten geen erfdiensbaarheden of bijzondere voorwaarden bestaan die het verkochte goed zouden kunnen bezwaren, behoudens hierna vermeld. In de eigendomstitel staan er geen vermeld. De verkoper verklaart er alleszins persoonlijk geen te hebben toegestaan.

Met betrekking tot het goed verklaart de verkoper dat in de eigendomstitel van het naastgelegen perceel (Boeksheide 26) volgende bijzondere voorwaarde/erfdienstbaarheid staat opgenomen:

'Dat er sedert meer dan dertig jaar wegens genomen wordt via het rechts aanpalend pad nummer 24'.

Deze erfdiensbaarheid staat afgebeeld in het rood op een luchtfoto dewelke online ter beschikking zal worden gesteld. Door het loutere feit van zijn

biedingen wordt de koper geacht zich over deze erfdienstbaarheid te hebben geïnformeerd.

De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en plichten voortvloeiende uit voormelde voorwaarden en bedingen, voor zover ze nog van toepassing zijn.

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

6. Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving.

7. Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

8. Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper van het goed 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.

9. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende aanslagjaar.

II. ADMINISTRATIEVE VOORSCHRIFTEN

1. Leidingen van nutsvoorzieningen - KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

De buizen, leidingen, toestellen en andere installaties eventueel in de grond geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop

niet begrepen en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

Uit een melding op de website www.klim-cicc.be door de minuut-houdende notaris, betreffende het in de nabijheid van het goed gelegen installaties of pijpleidingen voor vervoer van gevaarlijke producten, hoogspanningsverbindingen, kabels en leidingen voor ander gebruik, blijkt dat er geen enkele KLIM-installatiebeheerder betrokken is bij de melding.

2. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat aan het goed werken werden uitgevoerd, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De koper zal het beperkt postinterventiedossier, bestaande uit informatie over de werken die de verkoper zelf heeft laten uitvoeren, ontvangen nadat hij alle kosten en de koopprijs heeft voldaan.

3. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er op heden geen stookolietank aanwezig is in het goed. Indien achteraf zou blijken dat er toch nog een stookolietank aanwezig is zal deze op kosten van de verkoper worden verwijderd of buiten gebruik gesteld.

In het goed waren voorheen 2 ondergrondse tanken aanwezig met elk een inhoud van 3.000 liter. Deze werden verwijderd door de naamloze vennootschap Shanks Vlaanderen zoals blijkt uit het attest door hen afgeleverd op 30 november 2004.

4. Keuring van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is, zoals gedefinieerd in de toepasselijke wetgeving, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek voorafgaand de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal *dedato* 19 maart 2024, opgesteld door Atlas Controle, werd vastgesteld **dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.**

Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf voormelde keuring zal de koper op zijn kosten door voornoemd keuringsorganisme moeten laten vaststellen of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper erkent door de instrumenterende notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in de toepasselijke wetgeving, alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten ervan, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper zal het originele keuringsattest ontvangen nadat hij alle kosten en de koopprijs heeft voldaan.

Door het loutere feit van zijn bieding wordt de koper geacht zich geïnformeerd te hebben over dit attest, en er derhalve een volledige kennis van te hebben.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat hij bij de Federale Overheidsdienst Economie via de website <https://economie.fgov.be/nl/online-diensten-voor> een verlening kan aanvragen van de geldigheid van voormeld verslag van 19 maart 2024 indien de termijn te kort is om alles op tijd in orde te brengen.

5. Energieprestatiecertificaat - Renovatieverplichting

Betreffende het goed werd een geldig energieprestatiecertificaat opgesteld, op 1 april 2024, door mevrouw VANDAEL Laure, met vermelding van de unieke code 20240401-0003198183-RES-1 en een energieverbruik van 553 kWh/m², label F.

De koper zal het originele certificaat ontvangen nadat hij alle kosten en de koopprijs heeft voldaan.

Door het loutere feit van zijn bieding wordt de koper geacht zich geïnformeerd te hebben over dit attest, en er derhalve een volledige kennis van te hebben.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

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

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

6. Asbestinventaris-attest

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

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventaris-attest te beschikken met unieke code UC: 20240404-000272.000, opgemaakt door VAN OVERSTRAETEN Arthur, op 4 april 2024.

Door het loutere feit van zijn bieding wordt de koper geacht zich geïnformeerd te hebben over dit attest, en er derhalve een volledige kennis van te

hebben. De koper koopt in de huidige toestand zonder enige verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

'Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 1 Asbestmateriaal.
- 0 Beperkingen.
- 0 Uitsluitingen.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 Asbestmaterialen: *Dringend verwijderen.*
- 0 Asbestmaterialen: *Dringend maatregelen nemen.*
- 0 Asbestmaterialen: *Verwijderen.*
- 0 Asbestmaterialen: *Maatregelen nemen.*
- 1 Asbestmateriaal: *Zorgvuldig beheren.'*

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand indien er:

1. nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventaris-attest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

7. Rookmelders

Partijen worden door ondergetekende notaris gewezen op de verplichting dat vanaf 1 januari 2020 elke woning in Vlaanderen voldoende rookmelders moet hebben. Partijen verklaren door ondergetekende notaris te zijn verwezen naar de betreffende regelgeving, evenals te zijn gewezen op de gevolgen verbonden aan het niet nakomen van voormelde verplichting.

De verkoper verklaart dat het goed uitgerust werd met voldoende rookmelders.

8. Bodem

De instrumenterende notaris deelt de partijen mee dat onderhavige overeenkomst moet worden gezien als een 'overdracht van gronden', zoals bedoeld in artikel 101 van het Bodemdecreet en heeft gewezen op de draagwijdte inzake eventuele saneringsplicht, aansprakelijkheid en informatieplicht van partijen.

De verkoper legt het bodemattest voor dat door de OVAM werd afgeleverd met betrekking tot het goed op 12 februari 2024 en waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

'2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.02.2001 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 30.09.2000

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Rapport M200769 - Oriënterend Bodemonderzoek Terrein Stassijns, Boeksheide 24 te 1840 Londerzeel (Malderen)

AUTEUR: Greet Ceulemans

DATUM: 06.02.2001

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M207108 - Beschrijvend Bodemonderzoek Terrein Stassijns, Boeksheide 24 te 1840 Londerzeel (Malderen)

AUTEUR: Greet Ceulemans

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.'

Door het loutere feit van zijn bieding wordt de koper geacht zich geïnformeerd te hebben over de inhoud van voormeld bodemattest.

De verkoper verklaart dat er sinds het laatste beschrijvend bodemonderzoek (2001) op de grond van het goed geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken en waarvoor voorafgaand een oriënterend bodemonderzoek vereist is, zoals - en dit zonder beperkend te zijn - de opslag van geaccidenteerde voertuigen. Uit de inlichtingen verstrekt door de gemeente aan de notaris is evenmin

gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting werd gevestigd of vergund sedert die datum.

Uit de opzoeken van de notaris blijkt dat de bestemming van het verkochte goed volgens de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm van toepassing is.

De verkoper verklaart eveneens dat er zich sinds het laatste beschrijvend bodemonderzoek geen schadegeval voordeed.

Er is geen wijziging van de ruimtelijke (= kadastrale) omschrijving van het verkochte goed die een bijkomend onderzoek noodzakelijk maakt.

Bijgevolg is een nieuw bodemonderzoek volgens artikel 64 VLAREBO vóór de overdracht van het verkochte goed niet nodig.

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

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper ter goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien, op zich en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De koper behoudt zich daarentegen wel tegenover de betrokken vervuiler alle rechten voor betreffende eventuele historische bodemverontreiniging, die afkomstig is van één van de rechtsvoorgangers van de verkoper.

Ondergetekende instrumenterende notaris bevestigt dat alle bepalingen van Hoofdstuk VIII titel 'Overdrachten' van het Bodemdecreet werden nageleefd.

De instrumenterende notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

III. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. Stedenbouwkundige inlichtingen

Betreffende het goed liet de gemeente Londerzeel, bij brief dedato 6 maart 2024, de volgende stedenbouwkundige inlichtingen geworden:

"Beste

Wij ontvingen uw aanvraag, die onze aandacht heeft gekregen.

In de Boeksheide is geen rooilijnplan van toepassing.

Het voornoemde perceel is gelegen in het centraal gebied.

Voor zover bekend zijn er met betrekking tot het onroerend goed volgende milieuvergunning(en) afgeleverd of milieumelding(en) ontvangen en was er geen inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO).

Dossiernummer:19611

Dossiertype: Historische activiteit

Onderwerp: Garage met benzineopslag 7000 l OG

Datum beslissing: 13/01/1961

rubr. 15.5.; Klasse 3;

rubr. 17.3.4.2°a)2); Klasse 2;

Het voornoemde perceel is gelegen in een woningbouwgebied volgens het door de Vlaamse Regering goedgekeurde besluit van 7 april 1998 houdende de afbakening van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden.

Voor zover bekend is het onroerend goed niet opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten en zijn de goederen geen definitief beschermd monument, stads- of dorpsgezicht.

De gemeente Londerzeel verklaart hierbij te beschikken over een plannenregister dat werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30.05.2006.

De gemeente Londerzeel verklaart hierbij dat haar vergunningenregister door het college van burgemeester en schepenen definitief werd vastgesteld op 31.07.2006.

Gelieve uw vragen in verband met de gemeentebelastingen rechtstreeks te richten aan de financiële dienst, Brusselsestraat 25, 1840 Londerzeel.

Het pand Boeksheide 24 staat momenteel niet vermeld op de gemeentelijke inventaris van de leegstaande gebouwen."

Deze gemeente deelde verder mee dat zij reeds beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Door het loutere feit van zijn bieding wordt de koper geacht zich volledig geïnformeerd te hebben over de inhoud van deze uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister en over de stedenbouwkundige

inlichtingen die werden afgeleverd op 6 maart 2024, en er derhalve een volledige kennis van te hebben.

De koper zal een exemplaar van dit uittreksel ontvangen bij het definitief worden van de toewijzing.

2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris wijst de partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, welk de handelingen bevat die een vergunning vereisen.

Eveneens vermeldt en informeert de instrumenterende notaris, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1. dat voor het goed geen omgevingsvergunning werd afgeleverd doch wel volgende stedenbouwkundige vergunningen: op 10 juli 2003, referte 2003/097, voor het verbouwen van/tot of uitbreiden van een ééngezinswoning.
2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het goedgekeurd plannenregister woongebieden met landelijk karakter is.
3. dat er op het bij deze verkochte goed geen voorkooprecht rust krachtens artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (ingevolge een RUP) of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten.
4. 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, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
5. dat op het 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 gelegen is in een 'watergevoelig openruimtegebied' overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 VCRO.

De koper verklaart zich te zullen gedragen naar alle geldende stedenbouwkundige voorschriften inzake.

3. Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart dat hij geen zekerheid kan geven omtrent de mogelijkheid om aan het goed handelingen of werken (hierin begrepen de wijziging van de bestemming van het goed) uit te voeren bedoeld in de stedenbouwkundige wetgeving die erop van toepassing is.

De verkoper verklaart verder dat hij geen bouwovertredingen heeft begaan en hem evenmin bekend zijn en dat hij alle vereiste vergunningen heeft

bekomen voor de door hem uitgevoerde werken of aan het goed gegeven bestemming. Ter goeder trouw verklaart hij geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.

Hij verklaart dat op heden geen geschillen aanhangig zijn met om het even welke instantie of persoon met betrekking tot het goed.

4. Leegstand - Onteigening - Rooilijn

De verkoper bevestigt dat het goed niet geregistreerd is in de inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen of woningen, waarop een jaarlijkse taks op leegstand wordt geheven.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten op heden evenmin het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

Verder verklaart de verkoper dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Indien het goed vanaf heden zou getroffen worden door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, dan zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

5. Planbaten - Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen.

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de inventaris van het landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

6. Risicozones overstromingsgebied - Integraal waterbeleid

De notaris heeft de aandacht van de koper gevestigd op het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen van 4 april 2014.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen volgens de recente GIS-kaarten.

Verder verklaart hij dat het goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied, niet in een afgebakende oeverzone of signaalgebied en krijgt het goed perceelscore B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering) en gebouwscore A (geen overstroming gemodelleerd).

7. Woningkwaliteitsbewaking

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.

8. Voorkooprechten

a. Conventionele voorkooprechten

De verkoper verklaart dat hij betreffende het goed geen enkel conventioneel voorkooprecht of voorkeurrecht heeft toegestaan.

b. Wettelijke Voorkooprechten

Uit opzoekingen is gebleken dat het goed niet gelegen is in een perimeter van deze voorkooprechten.

IV. PRIJS EN BIEDINGEN

1. Instelprijs

De instelprijs wordt vastgesteld op **honderdeenentachtigduizend euro (€ 181.000,00)**;

Deze instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

2. Minimumbod

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

3. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 13 januari 2025 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 21 januari 2025 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

4. Dag en uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 27 januari 2025 om 17.00 uur**.

V. KOSTEN

1. Percentskosten

De definitieve toewijzingen zullen het kostenpercentage betalen, zoals dit is vastgesteld voor het Vlaams Gewest in artikel 25 van navermelde "Algemene verkoopsvoorwaarden", waarbij dit wordt aangevuld voor prijzen tot dertig duizend euro (€ 30.000,00) als volgt:

- vijftig procent (35 %) voor prijzen tot en met vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

- tweeëntwintig procent (22%) voor prijzen boven vijftienduizend euro (€ 15.000,00) tot en met dertig duizend euro (€ 30.000,00).

2. Een vast bedrag

Niet van toepassing.

3. Intresten

Bij gebrek aan contante betaling van hogervermelde kosten en van de eigenlijke aankoopprijs zal de koper hierop interesten moeten betalen als volgt:

- de kosten: hierop zal geen interest moeten betaald worden gedurende de vijf eerste dagen na het afsluiten van de biedingsperiode. Een interest berekend aan acht procent (8 %) *pro rata temporis* zal verschuldigd zijn vanaf de zesde dag na de dag waarop de biedingsperiode werd afgesloten tot en met de dag van de gehele betaling.
- de aankoopprijs: deze aankoopprijs zal geen interest opbrengen gedurende de eerste zes weken na de dag waarop de toewijzing definitief is geworden. Een interest berekend aan acht procent (8 %) zal verschuldigd zijn vanaf de eerste dag van de zevende week na de dag waarop toewijzing definitief is geworden en dit tot en met de dag van de volledige betaling.

Deze interesten zijn van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd door het enkel feit van het verstrijken van de bepaalde termijn voor betaling.

VI. GEMEENRECHTELIJKE BEPALINGEN

1. Publiciteit - bezoeken

De verkoper machtigt de instrumenterende notaris om publiciteit te voeren via de door haar geschikt geachte kanalen, alsook om na de verkoop het resultaat op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

De **bezoekuren** worden vastgesteld als volgt:

De liefhebbers zullen toegang krijgen tot het goed en kunnen het goed bezoeken **op zaterdag 4; 11; en 18 januari tussen 10.00 en 12.00 uur en op woensdag 8 en 15 januari tussen 17.00 en 19.00 uur**. De liefhebbers kunnen vrijblijvend op voormelde momenten het goed bezoeken. Zij dienen hiervoor geen afspraak in te plannen.

2. Rouwkoop

Benevens het bepaalde in de "Algemene verkoopsvoorwaarden" betreffende rouwkoop, wordt uitdrukkelijk bedongen dat de gebrekige koper of zijn rechthebbende(n) in geen geval de door hem reeds als voorschot op de koopprijs en/of kosten betaalde sommen

zal kunnen terugvorderen; deze zullen deel uitmaken van de te verdelen prijs na herverkoop.

3. Sterkmaking

Sterkmaking is enkel mogelijk indien de persoon voor wie een andere persoon verklaart zich te hebben sterkgemaakt, deze sterkmaking bekrachtigt in het proces-verbaal van toewijzing, voor de afsluiting ervan.

4. Command

De definitieve koper heeft het recht om op zijn kosten een command aan te wijzen, overeenkomstig de toepasselijke wetgeving terzake.

Ingeval van commandverklaring zal de toewijzing met de command solidair verbonden zijn.

5. Gemeen recht

Afgezien van de voorwaarden opgenomen in onderhavige akte zal de koper zich moeten gedragen overeenkomstig de voorwaarden die hem door de wet zijn opgelegd of die voortspruiten uit de gebruiken, hoewel niet voorzien in onderhavig lastenkohier.

DEEL III B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden

van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

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

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

De 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.

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 biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillendeieders 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)ieders 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;
- deieder 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 verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.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 bidbit.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 ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig

worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen. Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De 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 vijftig 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 honderduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegenentig 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 weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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 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 abatement, 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.

DEEL III C. DEFINITIES

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

DEEL IV. SLOTBEPALINGEN

1. Identiteit

De instrumenterende notaris bevestigt de identiteit van de verkoper en vertegenwoordigers aan de hand van de identiteitskaart, het nationaal nummer en ondernemingsnummer voor zover er rechtspersonen in dit proces-verbaal optreden.

2. Bekwaamheid

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een hangende gerechtelijke procedure welke het genot of de verkoop van het goed zou kunnen verhinderen. Verder verklaart hij de enige eigenaar te zijn van het verkochte goed en te genieten van alle bevoegdheden om erover te beschikken.

De verkoper verklaart niet onderworpen te zijn aan enige maatregel die tot een onbekwaamheid aanleiding zou kunnen geven noch een verzoek ingediend te hebben tot gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling.

3. Woonstkeuze

Elke verkoper, koper en zijn borg zal geacht worden keuze van woonst te hebben gedaan ter studie van ondergetekende notaris.

4. Ontwerp van akte

De verkoper verklaart minstens vijf werkdagen vóór heden, zijnde op 21 augustus 2024, een ontwerp van onderhavig proces-verbaal te hebben ontvangen.

5. Recht op geschriften

Het recht op geschriften voor deze akte, betaald op aangifte door de minuut-houdende notaris, bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld en gesloten, plaats en datum zoals voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting van onderhavig proces-verbaal, heeft de verkoper, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, notaris, getekend.