

**RECHT OP GESCHRIFTEN.**

Recht van 50,00 euro op aangifte door  
Notaris Jacques Hulsbosch, te De Pinte.

**Rep. 2024/0834.**

**VERKOOPSVOORWAARDEN  
HANDELSHUIS TE GENT, OVERPOORTSTRAAT 20**

**HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG  
OP ELF SEPTEMBER**

Ga ik, Meester **Jacques HULSBOSCH**, notaris met standplaats te **DE PINTE** over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op **biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

\*

Verder ook “**verkoper**” of “**verkopers**” genoemd.

Bevattende 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.** Volmacht.

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Geassocieerde notarissen Jacques Hulsbosch, Stijn Rijckbosch & Elisa Hulsbosch  
Keistraat 113

9840 De Pinte

E-mail: [info@notariaatdepinte.be](mailto:info@notariaatdepinte.be)

Telefoon: 09/233.33.43

Fax: 09/223.20.34

**I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED  
STAD GENT / vijfde afdeling, Gent**

Een **handelshuis op en met grond en aanhorigheden gelegen te Gent, Overpoorstraat 20**, gekend volgens eigendomstitel sectie E nummer 641/E met een oppervlakte van één are drieëntachtig centiare (1a 83ca) en gekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger **sectie E nummer 641/E (partitienummer P0000)** met eenzelfde oppervlakte.

De geografische ligging, de aard en de kadastrale beschrijving van het verkochte goed zoals hoger vermeld, zijn bij weten van de vervreemder niet gewijzigd sinds de hierna vermelde laatst overgeschreven titel.

**Mee verkochte roerende goederen**

In huidige verkoop zijn **geen** roerende goederen begrepen.

**II. OORSPRONG VAN EIGENDOM**

\*

**III. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

Op huidige verkoop zijn volgende bijzondere voorwaarden van toepassing:

**1. Beschrijving van het goed**

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden 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.

## **2. Hypothecaire toestand**

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

## **3. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **ZEVENHONDERDTACHTIGDUIZEND EURO (€ 780.000,00)**.

## **4. 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.

## **5. Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **4 november 2024 om 10 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **12 november 2024 om 10 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 verkoopvoorwaarden.

## **6. Dag en uur ondertekening 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 **dinsdag 19 november om 11 uur op het kantoor van ondergetekende notaris**.

## **7. Bezoeken**

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

-dinsdagen van 10 uur tot 12 uur en dit op 15 oktober 2024; 22 oktober 2024; 29 oktober 2024 en 5 november 2024;

-donderdagdagen van 14 uur tot 16 uur en dit op 17 oktober 2024; 24 oktober 2024; 31 oktober 2024 en 7 november 2024.

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

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

De toewijzing vindt **niet** plaats onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan zich bijgevolg niet beroepen op deze opschortende voorwaarde.

## **9. Instelpremie**

In afwijking van artikel 15 van de algemene verkoopvoorwaarden, kan de bieder aan wie het goed wordt toegewezen **geen** instelpremie genieten.

**10. Publiciteit**

De publiciteit gebeurt via het pakket van Biddit (Mediahuis), publicatie op Immoweb en het plaatsen van een tekoopstellingsbord aan het onroerend goed.

**11. Eigendomsoverdracht**

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

**12. Gebruik en genot**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen **nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten** heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

**13. Recht van voorkoop – recht van voorkeur**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkoop- of voorkeurrecht van iedere persoon aan wie een dergelijk recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zou zijn.

De uitoefening van dit recht vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

De verkoper verklaart dat het goed met **geen** enkel recht van voorkoop of van voorkeur is bezwaard, **noch** met enig optierecht tot aankoop, recht van wederinkoop, **noch** met enig verbod van vervreemding.

**14. Staat van het goed – gebreken**

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

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

**15. Grenzen – Oppervlakte**

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

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

**16. Gemeenheden**

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

Voor de eventuele nog te vestigen muurgemeenschappen moet de koper zich met de aanpalende eigenaars verstaan en dient hij daarvoor de prijs te betalen en te ontvangen.

#### **17. Erfdienstbaarheden**

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

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

De verkopers verklaren **geen erfdiensbaarheden** te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden.

#### **18. Bijzondere voorwaarden**

De verkoper verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars., **met uitzondering van** de in de voormelde aankoopakte verleden voor notaris Jacques Hulsbosch, te De Pinte, op 21 augustus 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent (thans Kantoor Rechtszekerheid Gent 1) onder referte 67-T-25/08/2015-12373 letterlijk overgenomen clausule:

*“BIJZONDERE BEPALINGEN UIT VOORGAANDE TITELS.*

*In voormelde eigendomstitel van de verkopers de dato 27 augustus 1970 staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:*

*“BIJZONDERE BESPREKEN – ERFDIENSTBAARHEDEN.*

*Uit de akte verkoop verleden voor de notaris Edmond Troch te Gent, op drieëntwintig februari negentienhonderd drieëndertig, waarvan spraak in de oorsprong van eigendom hiervoren, wordt er alhier letterlijk overgeschreven:*

*“De koper zal het verkochte goed moeten overnemen in zijnen huidige staat van ligging, met alle zoo voor- dan nadeelige zicht- en onzichtbare – tijdelijke of eeuwigdurende erfdiensbaarheden die eraan zouden kleven, vrij aan den koper zich tegen de lijdende te verzetten en de voordeelige erfdiensbaarheden ten zijnen behoeve te doen gelden, doch dit alles ten zijnen koste en gevaar en zonder verhaal tegen de verkopers, zoowel wegens de uitgedrukte oppervlakte als wegens de erfdiensbaarheden, die zouden kunnen bestaan nopens beerputten, regenputten of afleidingsbuizen.”*

#### **19. Schade aan de grond of ondergrond**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### **20. Vordering tot vrijwaring**

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkopers die zouden kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de werken of constructies

aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

**21. Overdracht van risico's**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de **toewijzing definitief** wordt.

**22. 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 verkopers hiervoor niet meer kunnen aangesproken worden.

**23. 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 alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

**IV. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

**1. Ruimtelijke ordening en Stedenbouw**

1) Mocht voorschreven onroerend goed getroffen zijn door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of -reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal wegens verlies van grond, weigering van bouwvergunning of om welke andere reden ook.

2) De aandacht wordt erop gevestigd dat:

a. tenzij een niet-vervallen verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundig attest wordt voorgelegd, er geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het te koop gestelde goed te bouwen of hieraan vergunningsplichtige werken uit te voeren of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

b. geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het te koop gestelde goed, zolang de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen;

c. bepaalde bestemmingswijzigingen van het te koop gestelde goed het voorwerp moeten uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3) De instrumenterende notaris zal, overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, uiterlijk bij de definitieve toewijzing een stedenbouwkundig uittreksel betreffende voorschreven goed, bestaande uit een uittreksel uit het

plannenregister en een uittreksel uit het vergunningenregister van de stad Gent de dato **27 juni 2024**, overhandigen aan de koper.

**A.** In toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort VCRO), vermeldt en informeert de instrumenterende notaris:

1° dat voor voorschreven goed **volgende bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt:**

-de dato 4 februari 1992 voor het verbouwen van een woning tot winkel met woning (gemeentelijk dossiernummer 44021\_2002\_19373).

2° dat voorschreven goed volgens het origineel gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ de dato 14 september 1977 gelegen is in ‘**woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde**’.

Daarenboven is voorschreven goed ook gelegen binnen een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’ de dato 16 december 2005 doch zonder bestemming.

3° er voor voorschreven goed **geen** kennis van te hebben dat het goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er voor het goed **geen** voorkeurecht geldt zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor voorschreven goed **geen** verkavelingsvergunning of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is afgeleverd, geheel of gedeeltelijk opgeheven door het College.

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

**B.** De kandidaat-kopers kunnen een kopie van de brief van 27 juni 2024 van de stad Gent inzake de inlichtingen vastgoed consulteren op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Uit deze brief blijkt dat voor voorschreven goed **volgende verdere informatie** gekend is:

-gelegen is langs een weg klasse: weg bestaande uit een rijbaan – weg categorie: Lokale weg type 3 – straat naam: Overpoortstraat – toegankelijkheid: openbare weg – beherende instantie: Lokaal bestuur.

-opgenomen is in het register van de vergund geachte gebouwen (onweerlegbaar vermoeden): datum beslissing: 30 juni 2011 met als functie: handel horeca en diensten (gemeentelijk dossiernummer 5/862).

-gelegen is in het zoneringsplan met als bestemming: centraal gebied.

-gelegen is in een vastgestelde archeologische zone ‘Historische stadskern van Gent’ en opgenomen is in Unesco werelderfgoed bufferzone ‘Belfort, lakenhal en Mammelokker: buffer’.

**4)** De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-kopers op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de opsomming van de vergunningsplichtige handelingen vervat in dit artikel.

Aan de kandidaat-kopers wordt door de instrumenterende notaris meegedeeld dat de raadpleging van de tekst van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet volstaat om te bepalen of voor een bepaald werk, handeling of wijziging al dan niet een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is. De Vlaamse regering kan immers een vrijstelling van vergunningsplicht voorzien voor bepaalde werken, handelingen of wijzigingen, of de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Een vrijstelling van de verplichting om een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te bekomen voor bepaalde kleine werken, handelingen en wijzigingen wordt voorzien in het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen, waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. Anderzijds kunnen de gemeenten en de provincies de vergunningsplicht uitbreiden tot andere werken, handelingen en wijzigingen dan deze die vermeld zijn in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

5) De verkopers verklaren dat er geen zekerheid kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het beschreven goed de in voormeld artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgesomde werkzaamheden te verrichten.

6) De verkopers verklaren dat er bij hun weten **geen** stedenbouwkundige overtredingen zijn begaan of vastgesteld wat voorschreven goed betreft.

### **2. Heffing leegstand en verkrotting**

De verkopers verklaren dat het verkochte goed **niet** opgenomen is op de inventaris inzake de heffing van de leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen overeenkomstig het Programmadecreet van het Vlaamse Parlement van 22 december 1995 en dat zij **niet** bij administratieve akte werden gewaarschuwd dat de eigendom, behoudens gegronde betwisting, op deze inventaris zal worden gezet.

### **3. Decretale voorkeuren**

Uit de opzoeking op het e-voorkeurenloket op **5 september 2024** blijkt dat voor het hierbij verkochte goed **geen** voorkeuren van toepassing is.

### **4. Onroerend Erfgoed**

1) De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** voorkomt op een voorontwerp of ontwerp van lijst, noch op een definitieve lijst van voor bescherming vatbare monumenten, archeologisch waardevol patrimonium, landschappen, stads –of dorpsgezichten en dat hij dienaangaande geen waarschuwing of betekening heeft ontvangen, noch dat hij weet heeft van enig voornemen daartoe.

2) De verkoper verklaart dat voorschreven goed opgenomen is in de overeenkomstig artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 **vastgestelde inventaris van archeologische zones**, als deel van “Historische stadskern van Gent” – Inventaris: <http://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11888>.

De verkoper verwijst de kopers met betrekking tot de rechtsgevolgen verbonden aan deze opname naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen verbonden aan de opname in de vastgestelde inventaris.

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed voor het overige niet is opgenomen in een andere vastgestelde inventarissen genoemd in artikel 4.1.1 Onroerenderfgoeddecreet

van 12 juli 2013 (namelijk de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken en de inventaris van het bouwkundig erfgoed), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikelen 4.1.3 en 4.1.4 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een andere inventaris vast te stellen.

De instrumenterende notaris bevestigt dat het bovenstaande blijkt uit de online te raadplegen databanken, die door de instrumenterende notaris zijn geconsulteerd op 25 juni 2024.

#### **5. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen**

Ondergetekende notaris wijst op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoond-verklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

De verkopers verklaren dat op het goed geen vordering of veroordeling of aanmaning tot conform maken inzake het goed rust en dat zij geen enkel schrijven van de niet-conformiteit of mogelijke opname in het register van herstelvorderingen hebben ontvangen.

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

Uit een opzoeking in het register van herstelvorderingen op blijkt er **geen** informatie te zijn over het goed.

#### **6. Bepalingen in verband met het Bosdecreet**

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, hebben de verkopers verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het voorschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

#### **7. Wet op de ruilverkaveling**

Het voormelde goed valt **niet** onder de toepassing van het voorkeepsrecht krachtens artikel 56§2 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet, daar het niet gelegen is in een zone die uitdrukkelijk werd aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling.

#### **8. Bepalingen in verband met het Natuurdecreet**



De verkopers verklaren dat het verkochte 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 verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

### **9. Bepalingen in verband met het Bodemdecreet**

a) De instrumenterende notaris heeft toelichting gegeven over de artikelen 102 en 103 en volgende van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming de dato 27 oktober 2006 (hierna ook 'Bodemdecreet' genoemd) en haar uitvoeringsbesluiten.

b) Op de door de instrumenterende notaris in dit verband gestelde vraag verklaren de verkopers uitdrukkelijk dat zij **geen** bericht ontvangen hebben van OVAM, noch van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente waar het goed gelegen is, waaruit zou blijken dat de grond risicogrond zou zijn conform het decreet.

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

d) Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen ingelicht heeft omtrent de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

e) De instrumenterende notaris verklaart dat overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet, voor het kadastraal perceel een **bodemattest** werd afgeleverd daterend van 28 juni 2024, met kenmerk 20240546963.

De inhoud van dit attest luidt letterlijk als volgt:

*"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

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

**2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

### 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3 OPMERKINGEN**

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

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

*3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen,”*

f) Kopie van het bedoelde bodemattest is door de kandidaat-koper online te raadplegen via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **10. Risicozones overstroming – de waterparagraaf**

1. Blijkens opzoeking via [waterinfo.be/informatieplicht](http://waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 26 juni 2024 verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende 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 goed:

- **niet** gelegen is in een signaalgebied.
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied fluviaal (uit waterlopen);
- **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee

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

**A**: geen overstroming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25m<sup>2</sup>) hebben een **G**(ebouw)-score:

**A**: geen overstroming gemodelleerd

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

#### **11. Postinterventiedossier**

De verkopers verklaren dat er aan voormelde goederen **geen** bouwwerken werden uitgevoerd waarvoor het opmaken van een postinterventiedossier noodzakelijk is.

#### **12. Elektrische installaties**

1/ Voor wat betreft de handelszaak

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid doch wel valt onder het toepassingsgebied van het Algemeen Reglement op de Elektrische

Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De verkoper verklaart dat op 31 juli 2024 een controlebezoek heeft plaatsgevonden door de vereniging zonder winstoogmerk ACA met zetel te Wielsbeke, Seringenstraat 6, waarin wordt gesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van voormeld reglement.

De installatie dient opnieuw gecontroleerd te worden door een organisme naar keuze uiterlijk voor 31 juli 2029. De kopers erkennen door de instrumenterende notaris op de hoogte gebracht 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 van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hen zullen aangerekend worden.

De kandidaat-kopers kunnen een kopie van het bedoelde proces-verbaal raadplegen via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De koper zal het origineel exemplaar van voormeld proces-verbaal ontvangen, na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

#### 2/ Voor wat betreft het woongedeelte

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

De verkoper verklaart dat op 31 juli 2024 een controlebezoek heeft plaatsgevonden door de vereniging zonder winstoogmerk ACA met zetel te Wielsbeke, Seringenstraat 6, waarin wordt gesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van voormeld reglement.

De installatie dient opnieuw gecontroleerd te worden door hetzelfde organisme uiterlijk op 31 juli 2025. De kopers erkennen door de instrumenterende notaris op de hoogte gebracht 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 van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hen zullen aangerekend worden.

De kandidaat-kopers kunnen een kopie van het bedoelde proces-verbaal raadplegen via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De koper zal het origineel exemplaar van voormeld proces-verbaal ontvangen, na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

#### **13. Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

#### **14. Energieprestatiecertificaat**

Voor wat betreft de handelszaak en het woongedeelte

Overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit zal, na integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren, door verkopers aan de koper betreffende het voorschreven goed het originele energieprestatiecertificaat (residentiële eenheid) worden overhandigd, opgemaakt door energiedeskundige Robin VERRAES van Loemma Keurgroep op 29 juli 2024 met vermelding van het certificaatnummer 20240729-0003326422-RES-1.

Het energielabel vermeld op het certificaat is 'D' met een berekende energiescore van 341 kWh / (m<sup>2</sup> jaar).

De instrumenterende notaris informeert de koper dat voormeld certificaat geldig is tot en met 29 juli 2034.

Kopie van het bedoelde certificaat is door de kandidaat-koper online te raadplegen via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De koper zal het origineel exemplaar van voormeld proces-verbaal ontvangen, na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

#### **15. Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden**

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar te rekenen vanaf de toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf de toewijs moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De koper is er op 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.

#### **16. Zonnepanelen**

De verkoper verklaart dat er **geen** fotonvoltaïsch systeem aanwezig is op het hierboven omschreven goed.

#### **17. KLIM (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) en KLIP (Kabel- en leidinginformatieportaal)**

De verkopers en de werkende notaris vestigen de aandacht van de kandidaat-kopers op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op het hoger beschreven onroerend goed ondergrondse kabels, buizen, gasleidingen of andere leidingen en hun accessoires bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van (graaf)werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

Uit een schrijven van KLIM de dato 26 juni 2024 blijkt dat volgende installatie-eigenaar betrokken is bij het verkochte goed: Elia.

Bij schrijven van 26 juni 2024 heeft Elia het volgende laten weten: hierna letterlijk

weergegeven: “(...) Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.(...)”

Uit de opzoeking KLIP de dato 26 juni 2024 blijkt dat **volgende** kabel- en leidingbeheerders aanwezig zijn: Agentschap Wegen en Verkeer – Vlaanderen; Colt Technology Services; Defensie Competentiecentrum Infrastructuur – NOORD/Antenne Brugge – Defensie – Regio 5; Digipolis & District09; Eurofiber; Farys; Fluvius; Orange Belgium nv; Proximus en Wyre.

#### **18. Verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector**

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 en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector. Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvatten, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect. In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de notaris zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de verkrijger overhandigt.

De verkoper verklaart hierop dat er **geen werken** zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

#### **19. Publiciteitsovereenkomst**

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet bezwaard is met een publiciteitsovereenkomst.

#### **20. Pandrecht**

De verkopers verklaren alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met voorschreven onroerende goederen (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, enzomeer) volledig te hebben betaald.

De verkopers verklaren dat voorschreven onroerende goederen aldus niet bezwaard zijn met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

Dit blijkt eveneens uit een opzoeking door de notaris in het pandregister op **9 september 2024**.

#### **21. Rookmelders**

Ondergetekende notaris stelt de kandidaat-kopers in kennis van het Vlaamse Decreet de dato 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. De verplichting om de woning te voorzien van optische rookmelders overeenkomstig artikel 3

van voormeld Decreet is van toepassing voor alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Vanaf 1 januari 2020 gelden deze verplichtingen voor alle Vlaamse woningen.

Elke woning die te huur gesteld wordt dient te worden voorzien van optische rookmelders.

De verplichting tot het plaatsen van rookmelders, geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

De verkoper verklaart dat er **rookmelders** op batterij aanwezig zijn.

## **22. Asbestinventaris**

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20240816-000039.000 uitgegeven op 16 augustus 2024.

De eindconclusie volgens de wetgeving van dit attest luidt als volgt:

***“Niet-asbestveilig***

***3 Asbestmaterialen 0 Beperkingen 0 Uitsluitingen***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*2 asbestmaterialen Verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen*

*0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren.*

**De verkoper verklaart**

De verkopers verklaren 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.

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

Kopie van het bedoelde certificaat is door de kandidaat-kopers online te raadplegen via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De koper zal het origineel exemplaar van voormeld proces-verbaal ontvangen, na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

Kopie van het bedoelde certificaat is door de kandidaat-kopers online te raadplegen via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De koper zal het origineel exemplaar van voormeld proces-verbaal ontvangen, na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

### **23. Dakisolatie**

De instrumenterende notaris wijst op de verplichtingen inzake het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011, dat onder meer inhoudt dat zelfstandige woningen (huizen, appartementen en studio's, zowel huurwoningen als woningen die door de eigenaar zelf bewoond worden) die vóór 1 januari 2006 werden aangesloten op het elektriciteitsnet, sedert 1 januari 2015 en uiterlijk tegen 1 januari 2020 verplicht moeten voldoen aan bepaalde minimale dakisolatienormen.

Niet-naleving van deze verplichting kan leiden tot een ongeschiktverklaring en boetes en strafsancities bij verdere verhuur van een ongeschikte woning. Voor verdere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de website [www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking](http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking).

### **24. Dubbele beglazing**

De instrumenterende notaris wijst op de verplichtingen inzake het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016, dat onder meer inhoudt dat de ramen van alle woningen (huizen, appartementen, studio's en kamers; zowel huurwoningen als woningen die door de eigenaar zelf bewoond worden) uiterlijk tegen 1 januari 2020 verplicht minstens dubbel glas moeten hebben.

Niet-naleving van deze verplichting kan vanaf 1 januari 2023 leiden tot een ongeschiktverklaring, en boetes en strafsancities bij verdere verhuur van een ongeschikte woning. Voor verdere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de website [www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/dubbelglasnorm](http://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/dubbelglasnorm).

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

**Artikel 1.** Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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](http://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, enzovoort); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen zonder dat de bidders die 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 wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

**Artikel 6.** De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](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 verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze



verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### **Biedsystemen**

**Artikel 10.** 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 bieders 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, enzovoort) 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 medelen 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 proces-verbaal 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 € 5.000,00 (vijfduizend euro)** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000,00 (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijfduizend 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 **€ 5.000,00 (vijfduizend 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 € 5.000,00 (vijfduizend euro)**.

#### **Instelprijs en premie**

**Artikel 15.** De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

**Opschortende voorwaarde 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 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 vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na 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 verkoopvoorwaarden.

**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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

**Sancties**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald

bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een 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, dienen aan te tonen.

### **Machten van de lasthebber**

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

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

### **Waarschuwing**

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

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

### C. DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de 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: hij of zij 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, na aanvaarding van het bod 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](http://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**

Alle voornoemde verkopers, hierna "de lastgever" te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

\*

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor haar en in haar naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken 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 Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

## **E. SLOTBEPALINGEN**

### **Identiteitsverklaringen**

a) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van diegene die bij deze akte verschijnen haar werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste bewijskrachtige stukken, namelijk de identiteitskaarten.

b) Om te voldoen aan de voorschriften van de Hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en adres

van de partijen-natuurlijke persoon, wel zijn zoals hierboven vermeld en dit op basis van de daartoe wettelijk vereiste bescheiden.

c) De verkopers, wier nationaal nummer in huidige akte wordt vermeld, verklaren hierbij de instrumenterende notaris hiervoor uitdrukkelijk te machtigen.

#### **Uitgifte van de akte**

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuut-houdende notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via [www.myminf.be](http://www.myminf.be), hetzij via **[www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten)**.

Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

#### **Izimi-kluis**

De partijen erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website [www.izimi.be](http://www.izimi.be) vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

#### **Slotverklaringen**

1. De verschijners erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea 2 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet medelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

2. De verschijners bevestigen hierbij eveneens dat de notaris hen volledige toelichting heeft verstrekt en op een onpartijdige wijze raad heeft gegeven omtrent de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen die zij bij deze akte hebben vastgelegd, en hen tevens uitleg te hebben verstrekt over de anti-misbruikbepalingen die sinds 1 juni 2012 van kracht zijn inzake registratie- en erfbelasting.

3. De verschijners bevestigen dat zich bij huidige akte geen tegenstrijdigheden van belangen voordoen en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

#### **WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

Opgesteld te De Pinte, ter studie van de werkende notaris, op datum als ten hoofde dezer vermeld.

En na gedane voorlezing en volledige toelichting van dit proces-verbaal, heeft de verkoper onderhavig proces-verbaal getekend samen met mij, notaris.