

Rep 2024466	
Verkoopsvoorwaarden Biddit	VV/D18578

Op tweeëntwintig augustus tweeduizend vierentwintig ga ik, **Veronique LALOO**, Notaris te Herzele, handelend voor rekening van de besloten vennootschap "VERONIQUE LALOO & CHARLOTTE ROMBAUT, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN", met zetel te 9550 Herzele, Populierestraat 3, BTW BE0663.802.672, RPR Gent, afdeling Oudenaarde met tussenkomst van Meester **Caroline OLEMANS**, Notaris te Brakel, die haar/zijn ambt uitoefent in de vennootschap "OLEMANS & VANDER BEKEN GEASSOCIEERDE NOTARISSEN" met zetel te 9660 Brakel Kasteelstraat 60, die haar ambt uitoefent op afstand overeenkomstig artikel 9, §3 van de Organieke Wet Notariaat, over tot het opstellen van de **verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

#### ZIJN VERSCHENEN:

...

Hierna genoemd "**de verkoper**".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

#### A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

##### **Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariskantoor **Veronique Laloo & Charlotte Rombaut, geassocieerde notarissen**

Populierestraat 3 - 9550 Herzele

Telefoon: 054/50.04.51

Mail: [notaris@laloo-rombaut.be](mailto:notaris@laloo-rombaut.be)

##### **Beschrijving van het goed**

**Gemeente Sint-Lievens-Houtem, afdeling SINT-LIEVENS-HOUTEM 1 AFD/S-L-H:**

In een onroerend complex, met aanhorigheden op en met grond, genaamd **Residentie "PRIMUS AEDIFICATIO"**, gestaan en gelegen te 9520 Sint-Lievens-Houtem, Diepestraat 1, kadastraal bekend volgens titel sectie B nummer 386/V met een oppervlakte van twee are drieënzestig centiare (2a63ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 386/V P0001 met een oppervlakte van twee are drieënzestig centiare (2a63ca).

##### **OP DE EERSTE VERDIEPING**

Een **APPARTEMENT nummer 101**, gelegen op de eerste verdieping, bestaande uit:

- in privaatieve eigendom: inkom, living-zitplaats met keuken, berging +

wasplaats, terras vooraan en achteraan, twee wc's, nachthall, badkamer, twee slaapkamers.

- in gedwongen onverdeeldheid: honderdentien komma vijfenvijftig duizendsten (110,55/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

**Kadastraal bekend:**

- kadastrale omschrijving: A1/101/

- perceelnummer 386/00VP0009

- niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 849 euro

#### **IN DE KELDERVERDIEPING**

Een **STAANPLAATS nummer 02**, bestaande uit:

- in privatieve eigendom: de staanplaats zelf.

- in gedwongen onverdeeldheid: elf duizendsten (11,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

**Kadastraal bekend:**

- kadastrale omschrijving: S.OG/2/

- perceelnummer 386/00VP0038

- niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 50 euro

Een **BERGING nummer 9** bestaande uit :

- in privatieve eigendom: de berging zelf, met deur.

- in gedwongen onverdeeldheid: drie duizendsten (3,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

**Kadastraal bekend:**

- kadastrale omschrijving: B.OG/9/

- perceelnummer 386/00VP0039

- niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 9 euro

#### **Basisakte**

Zoals voorschreven goederen beschreven is in de basisakte verleden voor notaris Ferdinand Nève te Sint-Lievens-Houtem op 17 maart 2010, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 14 april daarna met referentie 69-T-14/04/2010-04869.

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

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

#### **Oorsprong van eigendom**

...

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **honderdtachtigduizend euro (€ 180.000,00)**.

Er wordt geen instelpremie toegekend.

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

De toewijzing kan **niet** plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

#### ***Minimumbod***

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 25 september 2024 om 13 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 3 oktober 2024 om 13 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### ***Dag en uur ondertekening PV van toewijzing***

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het Vredegerecht te Herzele op **dinsdag 8 oktober 2024 om 11 uur**.

#### ***Bezoeken***

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 14 tot 16 uur, en dit vanaf zaterdag 14 september 2024 tot en met zaterdag 28 september 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.

#### ***Eigendomsoverdracht***

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

#### ***Genot – Gebruik***

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

### ***Voorkooprecht – Voorkeurrecht***

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

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

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

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

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van verborgen gebreken aan het onroerend goed, zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt gelet op de mogelijke ouderdom van het gebouw en het gebrek aan technische kennis van de verkoper op dit vlak, behoudens kwade trouw in hoofde van de verkoper.

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

### ***Grenzen – Oppervlakte***

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

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

### ***Gemeenheden***

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

### ***Erfdienstbaarheden***

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden en dat er bij zijn weten geen andere bestaan *dan deze vermeld in voormelde basisakte.*

De verkoper verklaart dat volgende bijzondere voorwaarden vermeld zijn in de akte aankoop verleden voor notaris Ferdinand Nève te Sint-Lievens-Houtem op 21 mei 2010 en welke hier letterlijk weergegeven worden voor zoveel als nodig :

**"BIJZONDERE VOORWAARDEN**

*\* In een akte hypotheekvesting verleden voor notaris Frederic Caudron te Erembodegem op dertig juni tweeduizend en zes, staat letterlijk het volgende : "De hypotheekgever verklaart ten voordele van BOFAS, die aanvaardt, een hypotheek te vestigen tot zekerheid van volgende verbintenis, zoals bepaald in de artikelen 14 § 2, 1°, 5 en 14 § 2, 2°; 1 van voornoemd samenwerkingsakkoord :*

*\* het verontreinigd terrein- na bodemsanering niet te gebruiken, te doen gebruiken- of te laten gebruiken-voor de uitbating van een tankstation gedurende een periode van vijftien jaar, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn binnen de welke het tankstation moet worden gesloten overeenkomstig artikel 14 g 2, 1°, 4 van voormeld samenwerkingsakkoord;*

*\* deze verbintenis ten aanzien van derde-verkrijgers afdwingbaar te maken middels een kettingbeding."*

*\* De eigenaar verklaart zich ertoe verbonden te hebben om de uitvoering van de saneringswerken toe te laten op het het bij deze verkochte goed.*

*In alle verdere contractuele relaties met betrekking tot het Verontreinigd terrein of de verontreinigde site elke medecontractant evenzeer de verbintenissen ten aanzien van BOFAS op zich te doen nemen en om deze verbintenis ten aanzien van derdeverkrijgers afdwingbaar te maken middels een kettingbeding. Deze verbintenis houdt ook in dat de derdeverkrijger geen enkele handeling, mag stellen die de uitvoering van de. door BOFAS uit te voeren bodemsanering zou kunnen hinderen op het bedoelde terrein, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van BOFAS. Het niet naleven van deze verbintenis zal als gevolg hebben dat alle extra kosten kunnen aangerekend worden aan de derdeverkrijger of bij gebreke aan opname van het kettingbeding aan de overdrager.*

*De koper verklaart dat hij kennis heeft genomen van de verbintenissen ten aanzien van BOFAS. Hij verklaart een kopie in zijn bezit te hebben.*

*\* De koper moet aan BOFAS melden wanneer hij op het onroerend goed werken uitvoert, zodat BOFAS een schriftelijke uitspraak kan doen over de toelaatbaarheid ervan.*

*\* In een brief van BOFAS de dato dertien april tweeduizendenzeven staat letterlijk :*

*"... kunnen wij U melden dat BOFAS geen bezwaar, heeft tegen het geplande bouwproject op het terrein gelegen aan de Diepestraat 3-5 te Sint-Lievens-Houtem, conform de plannen die ons overhandigd zijn.*

*Op basis van het beschrijvend bodemonderzoek en het bijkomend bodemonderzoek uitgevoerd door MAVA Bodemonderzoek blijkt dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is ter hoogte van de aanwezige tanks. Voor*

*het bouwproject zullen deze tanks dienen verwijderd te worden.*

*We verzoeken u het verwijderen van de tanks uit te voeren in aanwezigheid van een erkende bodemsaneringsdeskundige die:*

*- attesteert dat de tanks worden verwijderd naar een erkend verwerker.*

*- controleert of er grond / grondwaterverontreiniging ter hoogte van de tanks werd vastgesteld na uitgraving. Indien bij het verwijderen van de tanks evenwel verontreiniging aangetroffen wordt, zal BOFAS niet tussenkomen in de kosten voor het verwijderen van deze verontreiniging."*

#### **subrogatie**

*De koper wordt gesubrogeerd in de rechten en plichten van de vorige eigenaars ten aanzien van voormelde erfdienstbaarheden voor zover deze nog toepasselijk zijn, "*

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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

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

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

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

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

Na door de instrumenterende notaris ingelicht te zijn geweest over de verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering voorzien door 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, verklaren de verkopers dat er voor het goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor sedert 1 juli 2018 een definitieve stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

#### ***Mede-eigendom en syndicus-Statuten en reglement van mede-eigendom:***

##### **1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde**

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het

reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

De statuten zijn opgesteld door notaris Ferdinand Nève te Sint-Lievens-Houtem op 17 maart 2010, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 14 april daarna met referentie 69-T-14/04/2010-04869.

De koper verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, eerste lid, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De koper is van rechtswege in de plaats gesteld van de verkoper wat betreft de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze statuten en bijlagen, alsmede deze voortvloeiende uit de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars, voor zover ze betrekking hebben op het verkochte goed.

De verkoper heeft, voorafgaand aan de ondertekening van deze akte, aan de koper, die dit erkent, een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek overhandigd.

## **2. Mede-eigendom & syndicus**

De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt, syndicus is:

- ***SYNCURA ERPE-MERE, te 9420 Erpe-Mere, Oudenaardsesteenweg 256 bus 1 - tel : 09 280 80 34***
- ***erpe-mere@syncura.be***

De koper erkent een kopie te hebben ontvangen van de documenten en inlichtingen, gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 3.94 §1.

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 26 maart 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus geantwoord heeft bij schrijven de dato 4 april 2024.

De koper bevestigt vóór de ondertekening van de akte in het bezit te zijn gesteld van een kopie van het antwoord van de syndicus en er aldus voldoende kennis van te hebben. Hij ontslaat de instrumenterende notaris hierover gegevens op te nemen in onderhavige akte.

## **3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen**

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1, 2, 3° en 4 van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

### 1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

## 2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

1 de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3 de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4 de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

## 3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

## **4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom**

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na heden ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

## **5.- Kosten**

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

## **6.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars**

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.



De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

### **Administratieve bepalingen**

#### **1. Stedenbouw - Bos - Natuurbehoud - Onteigening**

1. Er werd door de gemeente waar het goed gelegen is een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 27 maart 2024.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op basis van het stedenbouwkundig uittreksel:

A- dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning is afgegeven, met uitzondering van:

\* Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: **HET BOUWEN VAN TOONZAAL EN AUTOBERGPLAATS**

Referentie: 41063\_1973\_47  
Gemeentelijk dossiernummer: 41063/6078/B/1973/1940  
Aard aanvraag: Nieuw industrie  
Beslissing eerste aanleg: Vergund  
Datum beslissing: 29/05/1973  
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen  
Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

\* Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: **bouwen van een meergezinswoning en slopen van bestaande woning**

Referentie: 41063\_2007\_123  
Gemeentelijk dossiernummer: 41063/3675/B/2007/99  
Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning  
Beslissing eerste aanleg: Vergund  
Datum beslissing: 13/09/2007  
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen  
Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

\* Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: **opsplitsen van de vergunde commerciële ruimte tot privéruimte + commerciële ruimte**

Referentie: 41063\_2010\_112  
Gemeentelijk dossiernummer: 41063/6337/B/2010/11  
Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning  
Beslissing eerste aanleg: Vergund  
Datum beslissing: 18/02/2010  
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen  
Verval:

Status: Niet onderzocht  
Motivering:

B- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens

\* *het goedgekeurd gewestplan "Aalst-Ninove-Geraardsbergen- Zottegem" luidt als volgt: **woongebied***

\* *het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP Omleidingsweg" luidt als volgt **zone voor centrumfuncties**;*

C- dat zoals blijkt uit het hypothecaire getuigschrift het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

D- dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht, noch in een zone met voorkooprecht betreffende complexe projecten;

E- dat er voor het goed een verkavelingsvergunning van gronden van toepassing is, afgeleverd door de gemeente Sint-Lievens-Houtem op 23 maart 1983:

*"Verkavelingsvergunning* 

*Beschrijving: verkaveling*

*Referentie: 41063\_1983\_5*

*Gemeentelijk dossiernummer: 41063/1579/V/V0333/1*

*Aard aanvraag: Nieuw*

*Beslissing eerste aanleg: Vergunning*

*Datum beslissing: 23/03/1983*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*

*Verval:*

*Status: Opgeheven bpa rup*

*Motivering: rup dorpskern*

*Lot informatie:*

*Nummer: 1*

*Status: Niet vervallen*

*Motivering: bebouwd*

*Nummer: 2*

*Status: Vervallen*

*Motivering: voor 1/5/05 maar 1/2 vervreemd*

*Datum: 01/05/2005."*

De verkavelingsakte verleden voor notaris Ferdinand Nève op datum van 17 maart 2010, waarvan een kopij aan de koper wordt overhandigd.

De koper zal alleen door de daad van onderhavige akte in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voortspruitende uit voormelde verkavelingsakte, hij zal er een persoonlijke aangelegenheid van maken en hij verbindt zich deze uit te voeren in al hun termen, derwijze dat geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden tegen de verkoper door wie het ook weze.

Elke akte, zo overdragend als aanwijzend van eigendom en genot, welke betrekking heeft op de hiervoor beschreven goederen, daarin begrepen de huurcelen en genotsafstanden, zal de uitdrukkelijke melding moeten dragen dat de nieuwe betrokkenen volkomen kennis hebben van de verkavelingsakte en

dat zij in de plaats gesteld zijn betreffende alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien en bovendien dat zij in de plaats gesteld zijn.  
F- dat het onroerend goed geen voorwerp van een voorkeursbesluit of een projectbesluit uitmaakt.

2. Het stedenbouwkundig uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, werd aan de koper overhandigd.

Het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Sint-Lievens-Houtem op 27 maart 2024 vermeldt onder meer hetgeen volgt:

**\*\* Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**

Weg klasse: *Weg bestaande uit een rijbaan*

Weg categorie: *Lokale weg type 2*

Straat naam:

*Toegankelijkheid: Openbare weg*

*Beherende instantie: Lokaal bestuur .*

**\* Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**

Weg klasse: *Weg bestaande uit een rijbaan*

Weg categorie: *Lokale weg type 3*

Straat naam:

*Toegankelijkheid: Openbare weg*

*Beherende instantie: Lokaal bestuur .*

**\* Stedenbouwkundige Overtreding**

Referentie: *41063\_1993\_186*

Gemeentelijk dossiernummer: *41063/3675/M/2004/89*

Omschrijving: *plaatsen van een groene boogloods*

Overtreding:

*Status: Lopende*

*Datum: 10/08/2004*

Gerelateerde wetgeving: *Voor omgevingsvergunningendecreet Misdrijven:*

Processen verbaal:

*Datum: 01/04/1993*

*Nummer: ou,66,79,a 0066/93*

*Beslissing parket: Vervolging*

Vervolging:

*Vordering instantie: Vlaamse omgevingsinspectie*

Omschrijving: *gesloopt*

*Datum: 22/06/1994*

*Uitspraken rechterlijke instantie:*

**\* Milieu**

*Zoneringsplan*

Bestemming: *Centraal gebied*

**\* Risicoground**

*Het lokaal bestuur voegt hier informatie toe die gekend is uit een Rubrieken:*

**Rubrieknummer: 17.3.4.2<sup>a</sup>)2)**

Vlarebo code: *Categorie a*

Startdatum: *06/10/1972*

Einddatum: *05/10/2002*

Omschrijving: *meer dan 500 l tot en met 30 000 l, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen*

*gebied ander dan industriegebied*

*in ee.*

Vito url:

<https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4801>

Referentie vergunning: null

**Rubrieknummer: 17.3.9.3°**

Vlarebo code: Categorie b

Startdatum: 06/10/1972

Einddatum: 05/10/2002

Omschrijving: Overige inrichtingen Vito url:

<https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=3332> Referentie

vergunning: null

**Rubrieknummer: 15.2.**

Vlarebo code: Categorie a

Startdatum: 06/10/1972

Einddatum: 05/10/2002

Omschrijving: andere werkplaatsen voor het nazicht, het

herstellen en het onderhouden van

motorvoertuigen (met inbegrip van

carrosseriewerkzaamheden) dan de

werkplaatsen, vermeld in rubriek 15.3 en 15.5

Vito url:

<https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=3208> Referentie

vergunning: null

\* Grondverschuivingsgevoeligheid

Gevoeligheid: • Matige gevoeligheid (klasse 2)."

3. De notaris verwijst de kopers naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin een lijst van de vergunningsplichtige werken is opgenomen.

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten nooit een dagvaarding werd uitgebracht wegens overtreding van de regels van de ruimtelijke ordening en stedenbouw en dat hem evenmin zulke overtreding gekend is.

4. De verkoper verklaart dat:

- dat het goed geen deel is van een bos in de zin van het bosdecreet.
- dat het goed bij zijn weten niet valt onder het decreet natuurbehoud;
- dat het goed niet gelegen is in een gebied voor onteigening of een rooilijnplan of dat er plannen bestaan om het eigendom in de toekomst geheel of ten dele te onteigenen;
- dat voor het goed geen planbatenheffing geldt.

**Vlaamse codex wonen:**

- Het verkochte goed betreft niet een woning bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

- Het verkochte goed betreft geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

**Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**  
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.  
Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

### **3. Milieu - Bodemsanering :**

a) Het verkochte goed maakt een privatieve kavel uit van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van mede-eigendom zoals vermeld in artikel 3.84 BW.

Op het onroerend goed waarvan de privatieve kavel deel uitmaakt, waren risico-activiteiten gevestigd, namelijk:

**"Rubrieknummer: 17.3.4.2°a)2)**

Vlarebo code: *Categorie a*

Startdatum: 06/10/1972

Einddatum: 05/10/2002

Omschrijving: *meer dan 500 l tot en met 30 000 l, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied*

Vito url:

<https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4801>

Referentie vergunning: null

**Rubrieknummer: 17.3.9.3°**

Vlarebo code: *Categorie b*

Startdatum: 06/10/1972

Einddatum: 05/10/2002

Omschrijving: *Overige inrichtingen* Vito url:  
<https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=3332> Referentie  
vergunning: null

**Rubrieknummer: 15.2.**

Vlarebo code: *Categorie a*

Startdatum: 06/10/1972

Einddatum: 05/10/2002

Omschrijving: *andere werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden) dan de werkplaatsen, vermeld in rubriek 15.3 en 15.5*

Vito url:

<https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=3208> Referentie

vergunning: null "

De verkoper verklaart evenwel dat voormelde risico-inrichtingen gevestigd waren vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom.

Deze verklaring van de verkoper wordt bevestigd door de Gemeente Sint-Lievens-Houtem in voormelde inlichtingsbrief de dato 27 maart 2024. Bijgevolg is het goed een risicogrand in de zin van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart dat in deze privatieve kavel geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor deze privatieve kavel.

Het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek of verdere onderzoeken is naar aanleiding van deze overdracht daarom niet vereist.

b) De verkopers verklaren dat de kopers voor het ondertekenen van onderhavige akte op de hoogte is gebracht van **de inhoud van het bodemattest** afgeleverd door de OVAM op 28 maart 2024 (kenmerk 20240278475) overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet. Dit bodemattest bepaalt:

## **"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 risicogrand.*

### **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 beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 26.08.2003, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

#### **2.2.2 Extra informatie**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 25.11.2009 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

### **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

#### **2.3.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 26.08.2003**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Diepestraat 3-5 te Sint-Lievens-Houtem.*

**AUTEUR: Mava NV**

#### **2.3.2 Extra informatie**

**DATUM: 24.03.2005**

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Belgomine N.V., Diepestraat 3-5, 9520 Sint-Lievens-Hotem*

*AUTEUR: Mava NV*

**DATUM: 14.07.2006**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Belgomine N.V., Diepestraat 3-5, Sint-Lievens-Houtem*

*AUTEUR: Mava NV*

**DATUM: 25.11.2009**

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Voormalig Tankstation Bofas VZW te Sint-Lievens-Houtem, 09/591*

*AUTEUR: Mava NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### **3 OPMERKINGEN**

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

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

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

*4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

c) Voor het goed werden in het verleden reeds twee oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld door MAVA NV op 14 juli 2006.

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.

De verkoper verklaart dat:

- er na de opmaak van het oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer gevestigd was op de grond.

- de ruimtelijke (= kadastrale) omschrijving van de grond niet gewijzigd is, dan wel gewijzigd is, maar dat de te onderzoeken grond volledig binnen de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond of gronden ligt of gevormd wordt door een onderzochte grond en een grond waarop geen risico-inrichting gevestigd is of was

- de ruimtelijke bestemming van het goed niet gewijzigd is en er dus geen lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm geldt.

- er zich sinds het meest recente verslag geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan.

Dit oriënterend bodemonderzoek kan bijgevolg in overeenstemming met artikel 64 VLAREBO-besluit gebruikt worden bij deze overdracht.

Uit het verslag van het recentste oriënterend bodemonderzoek bleek dat voor dit goed een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk was welke werd uitgevoerd door MAVA NV op 25 november 2009 waarbij werd vastgesteld dat er geen bodemsanering uitgevoerd diende te worden op de grond van voorschreven goed.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

Voor zover deze verklaring door de verkoper ter goeder trouw werd afgelegd, verklaart de koper dat de verkoper niet tot vrijwaring zal zijn gehouden.

Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het bodemdecreet werden nageleefd.

**d).** De notaris wijst de koper er echter op dat:

- wat voormeld is 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 het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

**e)** Overeenkomstig de opzoeking Mijn Perceel is het hoger beschreven goed gelegen binnen een gebied waar locatie specifiek **PFAS** werd vastgesteld. Bijgevolg zijn er met betrekking tot het verkochte goed **no-regretmaatregelen** van toepassing zoals weergegeven op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/sint-lievens-houtem-no-regret-maatregelen-pfas#no-regret-maatregel-en-fabrieksstraat-19>.

#### **4. Stookolietank**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#### **5. Voorkooprechten:**

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is.

RAADPLEGING e-voorkooploket – Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten (B.S. 24 juli 2007 – inwerkingtreding per 1 oktober 2012)

Op datum van 22 augustus 2024 heb ik, instrumenterende notaris, een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse Voorkooprechten van het e-voorkooploket en heb vastgesteld dat **geen voorkooprecht** van toepassing is voor het goed.

#### **6. Onroerendgoeddecreet:**

De verkopers verklaren dat er voor het verkochte goed naar hun weten **geen** van volgende van toepassing is:

- Beschermd monument
- Beschermd archeologische site
- Overgangszone
- Beschermd cultuurhistorisch landschap
- Beschermd stads- of dorpsgezicht



- Vastgestelde houtige beplanting met erfgoedwaarde
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Vastgesteld landschappelijk erfgoed
- Vastgestelde historische tuin of park
- Vastgesteld landschapsatlasrelict
- Erfgoedlandschap
- Vastgestelde archeologische zone
- Unesco werelderfgoed kernzone
- Unesco werelderfgoed bufferzone

De verkopers verklaren dat het verkochte goed naar hun weten **noch voorlopig noch definitief is beschermd**.

Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

#### **7. Postinterventiedossier:**

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventie dossier, heeft de verkoper verklaard dat het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden.

Met betrekking tot het postinterventiedossier voor de privatieve delen zal de koper het postinterventiedossier ontvangen van de verkoper bij het overhandigen van de sleutels.

#### **8. Elektrische installaties:**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 12 april 2024 werd door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

#### **9. Energieprestatiecertificaat:**

## **Energiedecreet**

### **- Energieprestatiecertificaat :**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Annelies Crombez gedateerd van 17 april 2024 met vermelding van unieke code 20240417-0003215716-RES-1 en energielabel A.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper voor het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het **bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat**.

**Het origineel van dit certificaat wordt bij afgifte van de sleutels door de verkoper aan de koper overhandigd.**

### **- Renovatieverplichting**

De verkoper verklaart dat door deze overdracht **geen renovatieplicht ontstaat** omdat het goed een **EPC-score van 92kWh/ (m<sup>2</sup> jaar) heeft (= energielabel A)**.

De koper verklaart dat hij op de hoogte is dat hij geen maatregelen mag nemen die de energieprestatie van het goed verslechteren.

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.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

### ***EPC GEMENE DELEN***

De verkoper verklaart dat dat de vereniging van mede-eigenaars een energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen heeft laten opmaken, door energiedeskundige Werner Barbé op 9 maart 2021 met vermelding van unieke code 20210309-0002337982-GD-1.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper voor het verlijden van de huidige akte op de hoogte is gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. De koper erkent dit certificaat ontvangen te hebben.

### **10. Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf:**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 25 maart 2024, verklaart de 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 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:

- **gedeeltelijk** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

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

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

De verkoper verklaart dat er voor het goed geen geldig overstromingsattest van toepassing is.

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

#### **11. Zonnepanelen**

De verkoper verklaart dat er **geen zonnepanelen** aanwezig zijn op het verkochte goed.

#### **12. Rookmelders**

De notaris wijst de koper en de verkoper er op dat sedert 1 januari 2020 het wettelijk verplicht is in Vlaanderen om elke verdieping van een woning te voorzien van minstens één rookmelder en dit zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont.

De verkopers verklaren dienaangaande dat de woning **uitgerust** is met rookmelders, conform voormelde reglementering.

De kopers verklaren er hun zaak van te maken en verbinden zich ertoe het nodige hiervoor te zullen doen, op hun kosten.

#### **14. Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

De verkoper en de instrumenterende notaris vestigen de aandacht van de kopers op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op de hoger beschreven onroerende goederen ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende de hoger beschreven onroerende goederen.

#### **15. Pandwet**

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

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

De instrumenterende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in het Pandregister.

#### **16. Premies - Woonverzekering:**

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem gewezen heeft op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) en ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

De koper erkent tevens door ondergetekende notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be).

### **17. Asbestinventaris**

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bij deze verkochte goed werd opgericht na 31 december 2000, zodat er **geen** asbestinventarisattest voorgelegd dient te worden.

### **Hypothecaire toestand**

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

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

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

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

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

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

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

### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

## B. Algemene verkoopsvoorwaarden

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

### Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel - zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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.

#### ***Algemeen***

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

### ***Het sluiten van de biedingen***

#### **Artikel 13.**

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

### ***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

#### **Artikel 14.**

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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



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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

### ***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De 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 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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

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

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de

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

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

### ***Uitdrijving***

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

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

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

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

### ***Sterkmaking***

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

### ***Aanwijzing van lastgever***

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

### ***Borg***

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

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

### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### ***Kosten (Vlaams Gewest)***

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bijdrage 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 vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het

lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

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

### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### ***Nalatigheidsinteressen***

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt

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

### **Sancties**

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

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

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

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

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

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

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

volgens op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende



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

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

### ***Waarschuwing***

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

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

### ***B. De definities***

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

### C. Volmacht

De verkoper, hierna "**de lastgever**" te noemen – met uitzondering van Mr. Ilse Van Royen, in haar hoedanigheid van bewindvoerder, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1. Mevrouw **ADRIAENS Petra José Freddy**, notarieel medewerkster,
2. Mevrouw **VERSTUYFT Cindy Maria**, notarieel medewerkster,
3. De heer **DE COOMAN Pascal**, notarieel medewerker,
4. Mevrouw **VALLEZ Veerle Carine Mathieu**, notarieel medewerkster, allen woonst kiezende in het kantoor van "VERONIQUE LALOO & CHARLOTTE ROMBAUT, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN", te 9550 Herzele, Populierestraat 3.

Hierna "**de lasthebber**" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdeelingsakten, 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 hoege-naamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het 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/zij #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.

**Bevestiging identiteit.**

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

**Recht op geschriften.**

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Veronique Laloo te Herzele.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 26 juni 2024.

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

Volgen de handtekeningen.