

VERKOOP BEËINDIGING PACT - AFSTAND RECHT VAN VOORLOOP BIDDIT VERKOOPSVORWAARDEN

REP: 2024/

DATUM: 16/12/2024

DOSSIER: AH/ 2231448-3

Het jaar **tweeduizend vierentwintig op zestien december**.

Voor ons, Meester **Ward BULTEREYS**, notaris te Merelbeke (Bottelare), die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Henrist, De Mulder en Bultereys, Geassocieerde Notarissen", met zetel te 9820 Merelbeke (Bottelare), Ridder A. Stas de Richel-lelaan 8, houder der minuut, en met tussenkomst van Meester **Elisa HULSBOSCH**, notaris te De Pinte.

ZIJN VERSCHENEN:

1. (...)

Hierna samen ook genoemd "**de verpachter(s)**".

2. (...)

Hierna samen ook genoemd "**de pachter(s)**".

HOOFDSTUK 1 - BEËINDIGING PACT - AFSTAND RECHT VAN VOORLOOP

VOORLEZING EN TOELICHTING VAN DE AKTE.

Nadat de notaris de partijen heeft ondervraagd omtrent de pachttoestand en na hen te hebben gewezen op de juridische gevolgen van deze akte verzoeken de comparanten mij, notaris, akte te verlijden van navolgende bepalingen en overeenkomsten:

VOORAFGAANDELIJKE TITEL

De voornoemde pachters verklaren dat zij de hierna vermelde onroerende goederen in pacht houden jegens de verpachters:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

1. GEMEENTE OOSTERZELE - derde afdeling - Scheldewindeke

Vier percelen bouw- en weiland, gelegen "Het leen", gekadastraerd volgens titel onder sectie B, nummers 140, 141, 142 en 143, thans gekend ten kadaster onder sectie B, nummers 140P0000, 141P0000, 142P0000 en 143P0000, met een kadastrale oppervlakte van negenenzestig aren tien centiaren (69a 10ca).

2. GEMEENTE OOSTERZELE - derde afdeling - Scheldewindeke

Twee percelen bouw- en weiland, gelegen "Kasteelwijk" en "Keerken", gekadastraerd volgens titel onder sectie B, nummers 165 en 139/E, thans gekend ten kadaster onder sectie B, nummers 165 P0000 en 139F P0000, met een kadastrale oppervlakte van één hectare (1ha).

3. GEMEENTE OOSTERZELE - derde afdeling - Scheldewindeke



Een landgebouw en een perceel bouwland, op en met grond gestaan en gelegen Keerken 8+ en “Keerken”, gekadastreerd volgens titel onder sectie B, nummer 164, thans gekend ten kadaster onder sectie B, nummers 164A P0000 en 164B P0000, met een kadastrale oppervlakte van tweeënveertig aren twintig centiaren (42a 20ca).

Hierna ook genoemd “**het goed**” of “**de goederen**”

De voornoemde partijen verklaren in onderlinge overeenstemming een einde te maken aan de pacht van voormelde onroerende goederen onder nagemelde voorwaarden.

PACHTBEËINDIGING EN VERZAKING RECHT VAN VOORKOOP

Deze beëindiging wordt gedaan en aanvaard onder volgende lasten en voorwaarden:

- de pachters verklaren voor zoveel als nodig met ingang van heden uitdrukkelijk te verzaken aan hun recht van voorkoop of overdracht van voorkoop, zodanig dat de verpachters dit goed vrijelijk zullen kunnen verkopen en dat aan de pachters géén betekening van het recht van voorkoop zal dienen gedaan te worden.

- de pachters verklaren te verzaken aan hun pachtrecht te rekenen vanaf heden en het goed ter vrije beschikking te stellen van de alsdan zijnde eigenaars te rekenen vanaf 31 december 2025. Vanaf deze datum zullen de gronden dus vrij van gebruik zijn.(...) verklaart dat ook het landgebouw (voormeld perceel 164AP0000) vanaf 31 december 2025 ter vrije beschikking zal zijn van de alsdan zijnde eigenaars.

De verpachters nemen kennis van deze verklaringen en gaan ermee akkoord.

De comparanten verklaren dat de vergoedingen wegens uitwinning, prijzij en einde pacht geregeld zijn en voldaan werden. Zij verklaren dat zij dienaangaande niets meer te vragen of te eisen hebben.

De comparanten zijn tevens overeengekomen dat, indien de pachters na voormelde datum het goed verder nog zouden in gebruik hebben, zulks zal geschieden bij loutere goeddoogzaamheid, zonder recht noch titel en zonder dat enige vergoeding zal verschuldigd zijn.

Aldus zal in voorkomend geval geen nieuw landpachtcontract ontstaan en zullen de pachters de voormelde onroerende goederen op eerste verzoek dienen ter beschikking te stellen van de eigenaars.

Zodoende wordt bij wederzijds akkoord en de afgelegde verklaringen afstand gedaan door de pachters van de pacht en hun recht van voorkoop en wordt de pacht tussen de comparanten bij deze wederzijds beëindigd op datum van heden.

HOOFDSTUK 2. VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT

OP VERZOEK VAN:

(...)

IDENTIFICATIEVERPLICHTING (ART. 11 OWN EN ART. 4 RNK)

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de persoon die deze akte zal ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

HANDELINGSBEKWAAMHEID VAN DE PARTIJ

Alle partijen verklaren volledig handelingsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator, behoudens voormeld;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;



- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren.

WAARMERKING IDENTITEIT (ART. 139 & 140 HYP.W.)

De notaris waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens van de natuurlijke personen op grond van de wettelijk vereiste documenten.

VOORWERP VAN DE AKTE: KOHIER VAN ALGEMENE & BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

1. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
2. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
3. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
4. De volmacht(en), indien opgenomen.

1. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Paul Henrist & Pieterjan De Mulder & Ward Bultereys, te 9820 Merelbeke (Bottelare), Ridder A. Stas de Richellelaan 8

(Tel: 09/363 90 90 // e-mail: info@notariaat-bottelare.be)

ARTIKEL 1. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

1. GEMEENTE OOSTERZELE - derde afdeling - Scheldewindeke

Vier percelen bouw- en weiland, gelegen "Het leen", gekadastraerd volgens titel onder sectie B, nummers 140, 141, 142 en 143, thans gekend ten kadaster onder sectie B, nummers 140P0000, 141P0000, 142P0000 en 143P0000, met een kadastrale oppervlakte van negenenzestig aren tien centiaren (69a 10ca).

2. GEMEENTE OOSTERZELE - derde afdeling - Scheldewindeke

Twee percelen bouw- en weiland, gelegen "Kasteelwijk" en "Keerken", gekadastraerd volgens titel onder sectie B, nummers 165 en 139/E, thans gekend ten kadaster onder sectie B, nummers 165 P0000 en 139F P0000, met een kadastrale oppervlakte van één hectare (1ha).

3. GEMEENTE OOSTERZELE - derde afdeling - Scheldewindeke

Een landgebouw en een perceel bouwland, op en met grond gestaan en gelegen Keerken 8+ en "Keerken", gekadastraerd volgens titel onder sectie B, nummer 164, thans gekend ten kadaster onder sectie B, nummers 164A P0000 en 164B P0000, met een kadastrale oppervlakte van tweeënveertig aren twintig centiaren (42a 20ca).

4. GEMEENTE GAVERE - vierde afdeling - Baaigem

Een woonhuis met afhangen, op en met grond gestaan en gelegen Hundelgemsesteenweg 71, gekadastraerd volgens titel onder enige sectie, nummers 361g, 361b en 361f, thans gekend ten kadaster onder sectie A, nummer 361R P0000, met een kadastrale oppervlakte van negenentwintig are tien centiare (29a 10ca).

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.

Hierna genoemd "het goed".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)



ARTIKEL 2. INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **tweehonderdveertigduizend euro (€ 240.000,00)**.

ARTIKEL 3. MINIMUMBOD

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

ARTIKEL 4. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op **maandag 17 februari 2025 om 13.00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op **dinsdag 25 februari 2025 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of algemene een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 26 van de algemene verkoopvoorwaarden.

ARTIKEL 5. TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op **vrijdag 28 februari 2025 om 11.00 uur** op het kantoor van ondergetekende notaris te 9820 Merelbeke, Ridder A. Stas de Richellelaan 8. Op deze datum en uur dienen koper en verkoper in het notariskantoor aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

ARTIKEL 6. BEZOEKEN

De gronden zullen door de kandidaat-kopers vrij bezocht kunnen worden. Het woonhuis zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, enkel en alleen na telefonische afspraak met het notariskantoor, door voorafgaandelijke reservatie en afhaling van de sleutels op het kantoor van notaris Paul Henrist, Pieterjan De Mulder en Ward Bultereys te 9820 Merelbeke, Ridder A. Stas de Richellelaan 8, tijdens de openingsuren (elke werkdag van 08u30-12u00 en van 13u45-19u00, behoudens op vrijdag van 08u30-12u00).

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

ARTIKEL 7. EIGENDOMSOVERDRACHT

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

ARTIKEL 8. GENOT – GEBRUIK

De koper zal het genot en het vrije gebruik 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 verkoper verklaart dat voormeld goed niet verhuurd is.

De verkopers verklaren dat de voormelde percelen grond en het landgebouw (perceel 164AP0000) vrij zullen zijn vanaf 31 december 2025 en verwijzen hiervoor naar hoofdstuk 1 in deze akte. Enkel het perceel nummer 361RP0000 is aldus ter vrije beschikking na betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten.

ARTIKEL 9. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT



Ingevolge een opzoeking in het e-voorkooploket op 9 december 2024 blijkt dat voorschreven onroerend goed bezwaard is met het wettelijk recht van voorkoop in het voordeel van **NV De Vlaamse Waterweg**.

Ingevolge artikel 14, §1 Decr. VI. Parl. 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten licht de instrumenterende notaris het e-voorkooploket minstens dertig dagen voor de zitting in. Ingevolge artikel 14/2 van het Decr. VI. Parl. 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten bezorgt de instrumenterende notaris na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing het aanbod aan het e-voorkooploket.

Het e-voorkooploket werd ingelicht op heden.

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.

ARTIKEL 10. STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

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

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

ARTIKEL 11. VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

ARTIKEL 12. 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.

ARTIKEL 13. GEMEENHEDEN

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

ARTIKEL 14. ERFDIENSTBAARHEDEN

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

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



De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze hierna letterlijk overgenomen uit de eigendomstitel van de verkoper de dato 16 juni 1987:

“(…)

Speciale voorwaarden:

A) Er blijkt uit een akte verleden voor notaris Charles Van der Beken, destijds te Munkzwalm, op drieëntwintig september negentienhonderd zevenenveertig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op zeventien oktober erna, boek 809 nummer 3, hetgeen volgt, alhier letterlijk overgenomen:

“Uit een proces verbaal van openbare toewijzing, opgesteld door het ambts van Meester Leon Nève, notaris te Gent, den vier en twintigsten oktober, negentien honderd negentien, word er letterlijk afgeschreven: “Indien eenige der te verkoopen goederen aan elkander palende van geen en uitweg voorzien waren, ofdat voor bijzondere koopen geen uitweg besprokene ware, zullen de kooper elkander ten naaste naar de straat en tenminste schade mogelijk den noodigen doorweg moeten verleenen tot gebruik van elks gekocht goed, zonder zij uit dien hoofde aan wie het ook zijn, eenig schadevergoeding zullen kunnen vragen.

(…)”

De koper verbindt zichzelf en zijn rechtverkrijgenden hoofdelijk en ondeelbaar tot de eerbiediging en naleving van deze bepalingen.

ARTIKEL 15. 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.

ARTIKEL 16. NUTSVOORZIENINGEN

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

De verkoper verklaart dat er geen lopende contracten zijn aangaande nutsvoorzieningen.

ARTIKEL 17. 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.

ARTIKEL 18. 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 desgevallend zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.



ARTIKEL 19. 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.

ARTIKEL 20. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Informatieplicht Art. 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Aangezien de gemeenste Oosterzele en de gemeente Gavere beschikken over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de Codex.

Aan de hand van de gegevens uit de stedenbouwkundig uittreksels afgeleverd op **17 oktober 2024 en op 15 oktober 2024** wordt de koper door de verkoper geïnformeerd dat voor wat betreft het onroerend goed:

a) geen vergunningen werden uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen, met uitzondering van **perceel 164BP0000 en 164AP0000**, waarvoor volgende vergunning werd afgeleverd:

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving:	bouwen van een stal
Referentie:	44052_1973_49
Gemeentelijk dossiernummer:	44052/3668/B/1973/3020
Aard aanvraag:	Nieuw eengezinswoning
Beslissing eerste aanleg:	Vergund
Datum beslissing:	07/06/1973
Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is: 'agrarische gebieden';

Perceel 361RP0000 is tevens gelegen in:

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie:	RUP_44020_214_00009_00001
Beschrijving:	Oostelijk openruimtegebied
Bestemmingen:	open agrarisch landschap
Planfase:	
Status:	Besluit tot goedkeuring
Datum:	17/07/2014

c) blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaringen van de verkoper dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;



- d) op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- e) het onroerend goed niet voorwerp uitmaakt van een of niet-ervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.
- f) het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- g) het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO;

h) Perceel 361RP0000 is opgenomen in het leegstandregister:

Inventaris type:	Leegstand
Referentie:	Hundelgemsesteenweg 71
Onroerend goed type:	Woning
Opgenomen sinds:	27/04/2020
Inventaris status:	Opgenomen in inventaris

**i) voor wat betreft het perceel 164BP0000 en 164AP0000:
Milieuvergunning**

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

Beschrijving:	exploitatie van een rundvee- en paardenhouderij
Dossiernummer:	44052/6789/2/E/2
Referentienummer:	44052_2007_45
Inrichtingsnummer:	
Risicoklasse:	Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:	
Status:	Vergund
Datum:	12/02/2008
Vergunningverlenende instantie:	College van burgemeester en schepenen
Startdatum:	12/02/2008
Einddatum:	11/02/2018
Vergunning procedure:	VLAREM
Activiteiten:	
Rubriek:	9.4.3.c.1
Type:	VLAREM
Risicoklasse:	Klasse 2
Status:	Vergund
Startdatum:	12/02/2008
Einddatum:	11/02/2018



Rubriek: 15.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 12/02/2008
Einddatum: 11/02/2018

Rubriek: 17.3.6.1.b
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 12/02/2008
Einddatum: 11/02/2018

Rubriek: 17.3.9.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 12/02/2008
Einddatum: 11/02/2018

Rubriek: 28.2.c.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 12/02/2008
Einddatum: 11/02/2018

Rubriek: 53.8.2
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 2
Status: Vergund
Startdatum: 12/02/2008
Einddatum: 11/02/2018

Beschrijving: plaatsen van een mazouttank bij landbouwbedrijf
Dossiernummer: 44052/6789/1/E/1
Referentienummer: 44052_2001_32
Inrichtingsnummer:
Risicoklasse: Klasse 3
Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename
Datum: 30/01/2002
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: VLAREM

Activiteiten:

Rubriek: 17.3.6.1.b
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 30/01/2002

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex dat een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen maar informeert tevens partijen dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen.

De verkoper verklaart:

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.



- bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Verwaarlozing - leegstand - ongeschiktheid - onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat het perceel 361RP0000 is opgenomen in de **inventaris van leegstaande woningen sedert 27 april 2020**.

De gemeentelijke inlichtingenbrief en de mail van de gemeente dd. 15 oktober 2024, waarvan de koper verklaart een kopie te hebben ontvangen, bevestigen dit:

Inventaris type:	Leegstand
Referentie:	Hundelgemsesteenweg 71
Onroerend goed type:	Woning
Opgenomen sinds:	27/04/2020
Inventaris status:	Opgenomen in inventaris

De koper verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht dat zij ingevolge huidige aankoop de belastingplichtige worden van deze heffing en omtrent de eventuele mogelijkheden tot vrijstelling.

De instrumenterende notaris zal de bevoegde instantie van deze overdracht op de hoogte brengen.

Splitsing

Bij aangetekend schrijven verstuurd op 22 november 2024 werd het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oosterzele en de gemeente Gavere van de splitsing van de eigendom van de overlater, veroorzaakt door deze afstand, ingelicht. Binnen de door de wet gestelde termijn werden daaromtrent door de gemeente Gavere het volgende meegedeeld:

"(...)

BESLUIT

Art. 1: Akkoord te gaan met de verdeling van het onroerend goed gelegen te Baaigem, 4de afd sie A nr. 361R, zoals weergegeven op het plan in bijlage, onder de volgende voorwaarde:

de landbouwbedrijfswoning kan niet worden afgesplitst van de bedrijfsgebouwen zonder het verkrijgen van de nodige omgevingsvergunning(en).

(...)"

De gemeente Oosterzele heeft niet geantwoord binnen de wettelijke termijn.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van comparanten op het feit dat voor de verdeling geen verkaveling- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Attest verzekering aansprakelijkheid waarborg

De verkoper verklaart dat er **geen** werken zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 01 juli 2018.

Voorkooprechten



De verkoper verklaart, en uit opzoeking op het e-voorkooploket, blijkt dat er geen enkel recht van voorkoop van toepassing is op voormeld onroerend goed, noch enig recht van wederinkoop, voorkeur, optierecht tot aankoop en verbod tot vervreemding, met uitzondering van het voormelde wettelijk recht van voorkoop in het voordeel van **NV De Vlaamse Waterweg**.

Bodemdecreet

a) De partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen toelichting heeft verstrekt over de artikelen 102 en volgende van het Bodemdecreet. De verkoper verklaart daarop uitdrukkelijk dat door hem op het goed, voorwerp van huidige akte, geen inrichting is gevestigd, noch een activiteit werd uitgeoefend, die opgenomen is op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van voormeld Bodemdecreet.

b) Op de door de instrumenterende notaris in dit verband gestelde vraag verklaart de verkoper uitdrukkelijk dat hij geen bericht ontvangen heeft van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), noch van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente waar het goed gelegen is, waaruit zou blijken dat de grond risicogrand zou zijn conform dit decreet.

c) De partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen ingelicht heeft omtrent eventuele onderzoeks- en saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

d) De verkoper verklaart de bodemattesten voor te leggen daterend van **16 november 2023**.

De inhoud van deze attesten luidt letterlijk als volgt:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

te Mechelen, 16.11.2023



De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten, gezien kandidaat-kopers de attesten voor de verkoop heeft kunnen raadplegen.

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

f) De instrumenterende notaris wijst de koper erop dat de voormelde blanco-bodemattesten geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

Grondverzet

De verkoper verklaart dat, met betrekking tot het voorschreven goed, er géén grondverzet - reglementering ter zake in werking getreden sedert 01 januari 2004 - is gebeurd.

Federaal kabels en leidingen - informatie meldpunt (klim)

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

Waterparagraaf - integraal waterbeleid

Blijkens opzoeking de dato **10 december 2024** verklaart ondergetekende notaris met toepassing van artikel 1.3.11 en artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het overstromingsrapport voor voorschreven onroerende goederen volgende scores geeft:

P score (overstromingskans voor het perceel): D

G score (overstromingskans voor het gebouw): ONBEKEND

TOELICHTING:

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Uit zelfde opzoeking blijkt dat voorschreven goed:

- **(deels) gelegen** is in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal – door hevige neerslag);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied (hieronder dient begrepen te worden de nog niet ontwikkelde gronden met een harde ruimtelijke bestemming, die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of kunnen fungeren als een natuurlijke spons, waardoor er voor deze gronden een verscherpte watertoets geldt bij vergunningsaanvragen of een bouwverbod).

Voor wat betreft perceel 361RP0000:



P score (overstromingskans voor het perceel): A

G score (overstromingskans voor het gebouw): A

TOELICHTING:

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Uit zelfde opzoeking blijkt dat voorschreven goed:

- niet is in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal – door hevige neerslag);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied (hieronder dient begrepen te worden de nog niet ontwikkelde gronden met een harde ruimtelijke bestemming, die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of kunnen fungeren als een natuurlijke spons, waardoor er voor deze gronden een verscherpte watertoets geldt bij vergunningsaanvragen of een bouwverbod).

Voor wat betreft perceel 164AP0000:

P score (overstromingskans voor het perceel): B

G score (overstromingskans voor het gebouw): B

TOELICHTING:

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Uit zelfde opzoeking blijkt dat voorschreven goed:

- niet is in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal – door hevige neerslag);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied (hieronder dient begrepen te worden de nog niet ontwikkelde gronden met een harde ruimtelijke bestemming, die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of kunnen fungeren als een natuurlijke spons, waardoor er voor deze gronden een verscherpte watertoets geldt bij vergunningsaanvragen of een bouwverbod).

De kaarten zijn te raadplegen op <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

De koper zal een kopie van voormeld overstromingsrapport ontvangen en neemt genoeg met deze informatie, en ontslaat de verkopers van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed bij zijn weten niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Onroerend erfgoed



De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, noch in de vastgestelde inventaris archeologische zones, de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van het landschapelijk erfgoed. Hij verklaart 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. De verkoper verklaart tevens geen kennis te hebben van enige principiële beslissing over een beschermingsvoorstel of enig beschermingsbesluit waaruit de voorlopige of definitieve vaststelling van het te verkopen onroerend goed blijkt als beschermd monument, beschermd cultuurhistorisch landschap, beschermd stads- of dorpsgezicht of beschermde archeologische site.

ARTIKEL 21. ATTESTEN – CERTIFICATEN

Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat er voor **perceel 361RP0000** een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt op 14 oktober 2024, met vermelding van unieke code 20241014-0003413328-RES-1 en een berekend energieverbruik van 1179 kWh/m² jaar - Energielabel F.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de attest, gezien kandidaat-kopers het attest voor de verkoop heeft kunnen raadplegen.

Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat de onroerende goederen, met uitzondering van het perceel 361RP0000 geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 08 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Voor wat betreft perceel 361RP0000:

De verkoper verklaart dat er geen controleonderzoek in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 08 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties dient uitgevoerd te worden aangezien de elektrische installatie volledig dient gerenoveerd te worden.

De kandidaat-koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur, te 1000 Brussel, Koning Albert-II laan 16, North Gate III, hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er sedert 01 mei 2001 geen bouwwerken werden uitgevoerd van enigerlei aard aan het bij deze verkochte goed en dat hij bijgevolg over géén post-interventiedossier beschikt.

Asbestinventarisatetest

Voor wat betreft **perceel 361RP0000**:

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest afgeleverd op 17 oktober 2024 met unieke code UC: 20241017-000119.000



De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de attest, gezien kandidaat-kopers het attest voor de verkoop heeft kunnen raadplegen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:



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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

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

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

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

Voor wat betreft perceel 164AP000:

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest afgeleverd op 17 oktober 2024 met unieke code UC: 20241017-000095.000

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de attest, gezien kandidaat-kopers het attest voor de verkoop heeft kunnen raadplegen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:



Eindconclusie:		
Niet-asbestveilig		
Tijdens de inspectie vastgesteld:		
6	0	0
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluitingen
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?		
6	Asbestmaterialen	Dringend verwijderen
0	Asbestmaterialen	Dringend maatregelen nemen
0	Asbestmaterialen	Verwijderen
0	Asbestmaterialen	Maatregelen nemen
0	Asbestmaterialen	Zorgvuldig beheren

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

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

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

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

Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen of residentiële gebouweenheden

Voor wat betreft het perceel 361RP0000:

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energiestatieniveau label D moet halen.

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

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

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

Particuliere stookolietank

De verkoper bevestigt dat er bij zijn weten in of op het bij deze verkochte goed geen onder- en/of bovengrondse stookolietank aanwezig is. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger een stookolietank aanwezig was.



Voor zover deze verklaring door de verkoper ter goeder trouw werd afgelegd en er geen stookolietank werd geplaatst tijdens de periode dat de verkoper eigenaar was, zal de koper er verder zijn zaak van maken indien er later zou blijken dat er zich toch een stookolietank onder de grond bevindt waarvan de verkoper geen kennis had.

Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat de woning niet uitgerust is met zonnepanelen.

Rookmelders

De verkoper verklaart dat er **geen rookmelders** aanwezig zijn in de woning. Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op de verplichting om vanaf 01 januari 2020 rookmelders te hebben in elke woning.

2. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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



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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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



Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 bieder (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 bieder.

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

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 verkoopvoorwaarden 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 invoeren. Commandeverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borggen 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 BW).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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



Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);



- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegenentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing



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

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

3. De definities

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



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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

4. VOLMACHT

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

(...)

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.



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

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

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

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

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

Slotverklaringen

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering dezer hebben de verkoper en de koper(s) verklaard woonst te kiezen op het kantoor van ondergetekende notaris.

HANDTEKENING

De comparanten die in deze akte in verschillende hoedanigheden zijn opgetreden bevestigen dat hun éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verichtingen in deze akte bevat.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

IZIMI – DIGITALE KOFFER – TOEGANG TOT NABAN

De partijen verklaren dat ondergetekende notaris hen heeft ingelicht over de digitale koffer die ter beschikking wordt gesteld door de Federatie van de Belgische notarissen via het platform ***www.izimi.be***.

Via zijn digitale koffer heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van de notariële aktes waarin zij optreedt, die worden bewaard in NABAN (dit is de authentieke bron van notariële akten). NABAN kan ook worden geraadpleegd via de website ***www.notaris.be***.

Dat gedematerialiseerde afschrift van de akte heeft dezelfde bewijswaarde als een afschrift op papier en ondertekend door de notaris.

Als de partijen dit vragen, zal een papieren afschrift bezorgd worden per post, na vervullen van alle wettelijke formaliteiten.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Merelbeke (Bottelare), op het kantoor van ondergetekende notaris.

Na voorlezing en toelichting, hebben de verschijners met ons, notaris, deze akte ondertekend.

Onder de goedkeuring van verzending(en) in deze akte en de doorhaling van lijn(en), woord(en), letter(s), cijfer(s), nietig in deze akte.

