

## VERKOOPSVOORWAARDEN

### Online openbare verkoping (Biddit)

REP: 48163

DATUM: 11/06/2024

BIJLAGE: /

DOSSIER: LDG/2232306

#### TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op elf juni

Ga ik, **Carmen de Vuyst**, notaris met standplaats te **Herzele**, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

#### IDENTITEITEN VAN DE VERKOPERS

...

Hierna genoemd "**de verkoper**"

#### CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor de Vuyst en Berlengé, geassocieerde notarissen

Steenweg op Aalst 125

9620 Zottegem

Telefoon algemeen nummer : 09/360.05.61 en 09/53 62 31 42

E-mailadres notaris Carmen de Vuyst: [cdv@notariaatdvvb.be](mailto:cdv@notariaatdvvb.be)

Dossierbeheerder: Linsy De Groot

Rechtstreeks telefoonnummer dossierbeheerder: 09/364.98.00

E-mailadres dossierbeheerder : [ldg@notariaatdvvb.be](mailto:ldg@notariaatdvvb.be)

#### A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

##### I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

###### BESCHRIJVING VAN HET GOED

###### **STAD GERAARDSBERGEN- zevende afdeling - Schendelbeke**

Een woonhuis met grond en aanhorigheden, gelegen **Ijsbroekstraat 6**, gekend volgens recent kadastraal uittreksel, **sectie A, nummer(s) 1326C P0000**, met een oppervlakte van **1.052 m<sup>2</sup>** (duizend tweeënvijftig vierkante meter).

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): € 483,00

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

Hierna en hiervoor genoemd "**het goed**".

###### **Roerende goederen**

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.

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen.



## OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

## II. INSTELPRIJS – BIEDINGSPERIODE – BEZOEK – PUBLICITEIT

### 1 INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt honderd vijfendertigduizend euro (€ 135.000,00).

Er wordt geen gebruik gemaakt van een instelpremie.

### 2 MINIMUMBOD

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

### 3 BIEDINGSPERIODE

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 3 september 2024 om 11.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 11 september 2024 om 11.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### 4 PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het op het Vrederecht te Geraardsbergen op dinsdag 17 september 2024 om 10.00 uur.

### 5 BEZOEKEN

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

- zaterdag 24 augustus 2024 van 14 tot 15 uur;
- zaterdag 31 augustus 2024 van 14 tot 15 uur;
- zaterdag 7 september 2024 van 14 tot 15 uur;

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

### 6 PUBLICITEIT

De publiciteit voor de openbare verkoop, zal gebeuren door bekendmaking op de vastgoedsite van het notariaat, de website immoweb.be, de website zimmo.be, de website Nuus.be alsook met het publiciteitspakket van mediahuis.

Ondergetekende instrumenterende notaris kan in het belang van de verkoop eigenmachtig beslissen de publiciteitsplanning te wijzigen en/of bijkomende publiciteit te voeren via de door hem meest geschikte geachte kanalen en om na de verkoop, het resultaat op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

### 7 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.

## III. VOORWAARDEN

### 1 HYPOTHECAIRE TOESTAND

1.1 Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen.

1.2 De verkoper verklaart dat:

- geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling



- geen maatregel in kader van een gerechtelijke reorganisatie
  - noch enig beslag is op voorschreven eigendom.
- 1.3 De verkoper verklaart in kader van de Pandwet:
- geen enkel pandrecht te hebben toegestaan naar aanleiding van bijvoorbeeld de levering en plaatsing van zonnepanelen, een zonneboiler, een thuisbatterij, ramen, deuren, inbouwtoestellen, een verwarmingsketel, een zwembad, ...,
  - geen enkele schuld te hebben die is gewaarborgd door een pandrecht (en bijgevolg is ingeschreven in het pandregister)
  - geen enkele roerende lichamelijke of onlichamelijke goederen of een bepaald geheel van dergelijke goederen te bezitten (ongeacht of deze tegenwoordig of toekomstig zijn) waarop een pandrecht rust
  - geen geschrift te hebben opgemaakt met een pandhouder (leverancier/installateur) in het kader van de Pandwet.

## **2 EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

## **3 GENOT EN 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 verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

## **4 STAAT**

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.



4.4 Waarborgen die met betrekking tot het goed nog door een derde zouden verschuldigd zijn aan de verkoper (onder meer de tienjarige aansprakelijkheid overeenkomstig de artikelen 1792 en 2270 van het (oud) Burgerlijk Wetboek door architecten en aannemers alsook van producenten van gebrekkige producten) worden aan de koper overgedragen. De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven niet van toepassing is op deze verkoop omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door ondergetekende notaris dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat te raadplegen voor de ondertekening van onderhavige akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden.

Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk Besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

## **5 GESCHILLEN**

De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

## **6 ERFDIENSTBAARHEDEN**

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

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

De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd behoudens de erfdienstbaarheid van openbaar nut, hierna weergegeven onder titel 'Vastgoedinformatie'.

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 clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

De loutere vermelding van deze erfdienstbaarheden kan evenwel geen rechten creëren voor derden, indien deze erfdienstbaarheden thans niet meer zouden bestaan, bijvoorbeeld ingevolge verjaring.

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

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

## **7 OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN**

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

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.

## 8 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.

## 9 ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen (en bij uitbreiding een fotovoltaïsch systeem) werden aangebracht in- en op de woning.

## 10 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.

De meters, leidingen en alle voorwerpen welke besturen of derden zouden bewijzen hen toe te behoren en die op het verkochte goed zouden zijn geplaatst, maken geen deel uit van de onderhavige verkoop.

## 11 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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

# IV. ADMINISTRatieve BEPALINGEN

## 1 STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL - VASTGOEDINFORMATIE

De stad Geraardsbergen heeft bij schrijven van 20 oktober 2023 het "Stedenbouwkundig uittreksel – Inlichtingenformulier Vastgoedinformatie" inhoudende de administratieve en stedenbouwkundige toestand van het bij deze verkochte goed afgeleverd.

Uit voormeld schrijven blijkt onder meer het volgende:

### OVERHEIDSPANNEN

#### Gewestplan

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Referentie                     | GWP_020000_222_00012_00001                                |
| Beschrijving                   | Origineel gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem |
| Bestemmingen                   | Woongebieden  |
| Interpreteerbaar wegens schaal | Neen  |
| Planfase                       |   |
| - Status                       | Besluit tot goedkeuring                                   |
| - Datum                        | 30/05/1978  |

#### Gewestplan

|              |   |
|--------------|---|
| Referentie   | GWP_020000_222_00012_00001                                |
| Beschrijving | Origineel gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem |



|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Bestemmingen                   | Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden |
| Interpreteerbaar wegens schaal | Neen  |
| Planfase                       |   |
| - Status                       | Besluit tot goedkeuring                         |
| - Datum                        | 30/05/1978                                      |

#### Gemeentelijk Rooilijnplan

Dit betekent niet dat het perceel niet getroffen is door de rooilijn, maar dat er geen gemeentelijk rooilijnplan gekend is in het plannenregister dat impact heeft op de omgeving van het perceel.

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Beschrijving       | Ijsbroekstraat 1957       |
| Referentie         | ROO_41018_00070_00000     |
| Oorsprong rooilijn | Gemeentelijk rooilijnplan |
| Planfase           |                           |
| - Status           | Definitieve vaststelling  |

#### Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Weg klasse          | Weg bestaande uit een rijbaan |
| Weg categorie       | Lokale weg type 3             |
| Straat naam         | Ijsbroekstraat                |
| Toegankelijkheid    | Openbare weg                  |
| Beherende instantie | Lokaal bestuur                |

#### MILIEU

##### Zoneringsplan

|            |                 |
|------------|-----------------|
| Bestemming | Centraal gebied |
|------------|-----------------|

#### WETTELIJKE ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT

Het lokaal bestuur vult de wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut in voor zover ze bij hen gekend zijn. Het is aan de aanvrager om indien nodig bijkomende opvragingen te doen (bv. bij nutsmaatschappijen).  
Opgelet: naast wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut kunnen ook natuurlijke, conventionele of private erfdiensbaarheden van toepassing zijn die niet opgenomen zijn.

#### Wettelijke Erfdiensbaarheid van Openbaar Nut

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Type         | Gemeenteweg privaat |
| Omschrijving | Voetweg 22          |

## 2 VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

2.1 De minuuthoudende notaris bevestigt dat de Stad Geraardsbergen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

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

- dat er voor het onroerend goed geen recente stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed aangeduid wordt door ligging binnen het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem in een zone met bestemming woongebieden en landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.
- dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met een voorkooprecht.
- dat voor het goed geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.
- dat voor het goed geen planbatenheffing verschuldigd is.



- dat het onroerend goed op dit ogenblik niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

2.2 Partijen erkennen dat de notaris heeft verwezen naar artikel 4.2.1. en volgende VCRO betreffende de vergunningsplichtige, meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen.

2.3 De verkoper verklaart dat het verkochte goed gelegen is in een rooilijnplan ingevolge besluit van 21 maart 1957.

2.4 De verkoper verklaart in aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen:

- dat hij voor alle door hem zelf verrichte vergunningsplichtige handelingen de nodige vergunningen heeft bekomen
- dat, voor zover hem bekend, het verkochte goed op heden niet het voorwerp uitmaakt van een bouw misdrijf.
- dat het verkochte goed thans gebruikt wordt als woonhuis.

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

### **3 ONROEREND ERFGOED**

3.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen (voorlopig of definitief) beschermd onroerend goed is (archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap of stads- of dorpsgezicht).

3.2 De verkoper verklaart dat het verkochte goed ook niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen van het Onroerenderfgoeddecreet (landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, inventaris van landschappelijk erfgoed) en dat hij hieromtrent nooit enige betekening of kennisgeving heeft ontvangen.

3.3 Ondergetekende notaris bevestigt dat het voormelde ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

### **4 BOSDECREET**

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

De verkoper verklaart dat hij geen subsidie heeft ontvangen krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing.

### **5 NATUURBEHOUD**

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

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

### **6 OVERSTROMINGSGBIEDEN**

6.1 De minuuthoudende notaris verklaart overeenkomstig artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen dat volgens zijn opzoekingen het verkochte goed niet is gelegen in een risicozone voor overstroming.



6.2 De minuuthoudende notaris verklaart overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 op basis van de raadpleging van het overstromingsrapport van 10 juni 2024 het volgende:

|   |      |
|---|------|
| Perceelscore of P-score   | A    |
| Gebouwscore of G-score  | A    |
| Ligging in signaalgebied  | Neen |
| Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied  | Neen |
| A: geen overstromingen gemodelleerd<br>B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering<br>C: kleine kans op overstromingen<br>D: middelgrote kans op overstromingen |      |

## 7 VLAAMSE CODEX WONEN

7.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister overeenkomstig artikel 2.9 Vlaamse Codex Wonen.

De koper erkent dat hij door de instrumenterende notaris voorafgaand aan de overdracht in kennis is gesteld van de opname van het verkochte goed in het leegstandsregister.

Overeenkomstig artikel 2, §4 van dit reglement moet de overdrager binnen één maand na het verlijden van de akte een kopie van de akte met een beveiligde zending bezorgen aan het college van burgemeester en schepenen.

Indien een leegstandsheffing zou zijn ingevoerd, geniet de koper in elk geval van een vrijstelling voor het heffingsjaar volgend op de aankoop.

De instrumenterende notaris zal de gemeentelijke administratie in kennis stellen van onderhavige overdracht.

7.2 De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht.

7.3 Na consultatie van het register van herstellvorderingen overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen bevestigt de notaris dat het verkochte goed niet opgenomen is in het register van herstellvorderingen.

7.4 Overeenkomstig artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen beschikken het VWF, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied in principe over een recht van voorkoop, zoals hierna nader bepaald.

7.5 Overeenkomstig artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet beschikt de burgemeester over het recht om elk gebouw dat sedert meer dan zes maanden verlaten is, op te eisen teneinde het ter beschikking te stellen van dakloze personen. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van dit opeisingsrecht van verlaten gebouwen.

7.6 De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet werd opgenomen:

- in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen;
- op de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart tevens dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

## 8 VOORKOOPRECHTEN

8.1 Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, verklaart de verkoper dat bij zijn weten:

- aan het goed door de VWF, een sociale woonorganisatie, de gemeente of het OCMW geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd;
- voor het goed geen conformiteitsattest werd geweigerd;
- het goed niet het voorwerp uitmaakte van een sociaal beheersrecht;
- het goed niet is opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarloosde woningen en gebouwen of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen;





- het goed niet is gelegen in een woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied dat erkend is als bijzonder gebied;
- het goed geen sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

8.2 Wat het Vlaamse decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud betreft, verklaart de verkoper dat bij zijn weten:

- het goed niet gelegen is in het Vlaams Ecologisch Netwerk, een Vlaams en erkend natuurreservaat of een uitbreidingsperimeter daarvan;
- het goed niet bestemd zou zijn voor groen- of bosgebied in een integraal verwevings- en ondersteunend netwerk;
- het goed niet ligt binnen een natuurinrichtingsproject of bosreservaat.

8.3 De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van:

- een voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Ruilverkaveling, Waterwegen en Zeekanaal, Waterbeleid, Havendecreet en enige andere overheidsregeling;
- een conventioneel gevestigd voorkooprecht, optierecht of recht van wederinkoop.

## 9 POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de minuuthoudende notaris of er voor het hoger beschreven goed al een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan dit goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier opgesteld moest worden.

## 10 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 20 februari 2024 werd door Normec BTV 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 behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper 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.

## 11 ASBESTATTEST

11.1 De verkoper verklaart dat op het verkochte goed een toegankelijke constructie met risicobouwjaar (bouwjaar 2000 of ouder) aanwezig is.

Met een toegankelijke constructie wordt bedoeld: elke constructie die mensen binnen kunnen betreden, zijnde een constructie die minstens bestaat uit een dak dat gedragen wordt door constructie-elementen en waarin een mens normaal kan stappen of lopen, tenzij de constructie een grondoppervlakte heeft die kleiner is dan 20m<sup>2</sup>.

Voor wat betreft de gemeenschappelijke delen verklaren partijen op de hoogte te zijn dat de verplichting van een asbestinventarisatetest slechts geldt vanaf 1 mei 2025.

11.2 De verkoper verklaart over het volgende asbestinventarisatetest te beschikken: attest met unieke code UC 20240314-000052.000, afgeleverd door OVAM op 14 maart 2024.



Partijen verklaren dat de koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het attest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*5 asbestmaterialen*

*1 beperking(en)*

*0 uitsluiting(en)*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*2 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*3 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”*

11.3 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 asbestinventarisatietest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

## **12 ENERGIEDECREET**

### **12.1 Residentieel gebouw**

Partijen verklaren dat het verkochte goed een residentieel gebouw is.

### **12.2 Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen (EPC Residentieel) werd opgemaakt op 5 maart 2024 met unieke code 20240305-0003162970-RES-4.

Het energieprestatiecertificaat heeft een energiescore van 625 kWh/m<sup>2</sup> jaar en een energielabel F.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper voor het verlijden van de deze akte op de hoogte is gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar.

De koper erkent dit certificaat ontvangen te hebben.

### **12.3 Renovatieverplichting residentiële gebouwen**

De koper verklaart op de hoogte te zijn dat eengezinswoningen binnen de 5 jaar na het verlijden van de notariële akte het volgende energielabel moeten behalen:

- akten verleden vanaf 1 januari 2023: label D;
- akten verleden vanaf 1 januari 2028: label C;
- akten verleden vanaf 1 januari 2035: label B;
- akten wordt verleden vanaf 1 januari 2040: label A;

Om aan te tonen dat aan de renovatieplicht werd voldaan is de koper verplicht om binnen de 5 jaar over een nieuw energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen (EPC Residentieel) of een energieprestatiecertificaat bij de bouw dat slaat op het hele gebouw of gebouweenheid (EPC Bouw) te beschikken.

De koper is vrijgesteld van de renovatieverplichting:

- ingeval van sloop van het goed binnen de 5 jaar te rekenen vanaf heden.



- ingeval het goed een beschermd monument is, deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht of voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

### **13 BODEMDECREET**

13.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten geen risicogrund is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst vermeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

13.2 Uit voormeld schrijven van de Stad Geraardsbergen blijkt dat er voor dit goed geen milieuvergunning werd afgeleverd voor zogenaamde risico-inrichtingen.

13.3 De verkoper verklaart dat de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 19 oktober 2023 luidt:

*"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 risicogrund is.*

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

*2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

13.4 De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf niet op de hoogte te zijn van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

13.5 Partijen erkennen door de notaris gewezen te zijn op de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, zo onder meer op de bepalingen van dit decreet betreffende de procedure die sinds 1 oktober 1997 gevolgd moet worden alvorens kan worden overgegaan tot overdracht van een risicogrund, de gevolgen van niet-naleving van deze procedure, de saneringsplicht van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin vervatte aansprakelijkheidsregeling.

### **14 STOOKOLIETANK**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is, noch ondergronds noch bovengronds.

### **15 ROOKMELDERS**

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

### **16 PREMIE EN STEUNMAATREGELEN**

Ondergetekende notaris informeert partijen onder meer over het volgende:

#### **Verzekering gewaarborgd inkomen**

De verzekering gewaarborgd wonen is een gratis verzekering voor het geval van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid voor wie een hypothecaire lening aangaat voor het



bouw, kopen of renoveren van een woning bestemd tot het vestigen van de enige hoofdverblijfplaats.

Voor verdere informatie over de bijkomende voorwaarden alsook voor de aanvraag voor de verzekering: [www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen](http://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen)

#### **Premies en sociale voordelen**

De koper verklaart op de hoogte te zijn van het bestaan van premies en financiële voordelen uitgaande van overheden (gewesten, provincies en gemeenten) en netbeheerders in kader van de aankoop en (ver)bouw van de woning, onder meer:

- Mijn VerbouwPremie: premies voor investeringen in energie-efficiëntie (zoals dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsglas, zonneboiler, warmtepomp, warmtepompboiler en gascondensatieketel(open definitie)) en investeringen in woningkwaliteit (elektriciteit en sanitair, binnenrenovatie, ramen en deuren).
- Mijn VerbouwLening: lening voor financiering van renovaties die zowel focussen op woningkwaliteit als op het verbeteren van de energieprestatie
- EPC-labelpremie bij energierenovatie (via Fluvius)
- sloop- en heropbouwpremie

Voor verdere informatie en de voorwaarden: [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be), [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be), [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), [www.mijnergiehuis.be](http://www.mijnergiehuis.be)

#### **Sociale tegemoetkomingen**

Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat deze verkoop een impact kan hebben op het toekennen of behouden van onder meer sociale uitkeringen, premies of subsidies.

Ingeval een verkoper geniet van het zorgbudget voor ouderen met zorgnood (voorheen de tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden), een tegemoetkoming voor ouderen boven 65 jaar met een beperkt inkomen en gezondheidsproblemen, is hij verplicht de verkoop binnen de drie maanden te melden aan de zorgkas en kan hij mogelijk deze tegemoetkoming verliezen.

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde diensten.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **TOEPASSINGSGBIED**

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

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

### **TOETREDING**

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de 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 bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **BIEDINGEN**

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### **HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

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

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

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

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



## **BIEDSYSTEMEN**

### Artikel 10.

#### Algemeen

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

De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder 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.

#### Vorrang 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 bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

## WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

Indien meerdere bieders 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 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 inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER**

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

#### **WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING**

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

#### **UITDRIJVING**

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

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

#### **TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER**





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

#### **STERKMAKING**

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

#### **AANWIJZING VAN LASTGEVER**

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

#### **BORG**

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

#### **HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID**

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

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

#### **PRIJS**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen 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 van de verkoop vallen 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:

|  |   |
|--|---|
| <b>21,10%</b><br>(éénentwintig komma tien procent) | <b>prijzen boven € 30.000 t.e.m. € 40.000</b> |
|--|---|



|  |  |
|--|--|
|  | (boven dertigduizend euro tot en met veertigduizend euro)  |
| <b>19,40%</b><br>(negentien komma veertig procent)       | <b>prijzen boven € 40.000 t.e.m. € 50.000</b><br>(boven veertigduizend euro tot en met vijftigduizend euro)                                      |
| <b>18,30%</b><br>(achttien komma dertig procent)         | <b>prijzen boven € 50.000 t.e.m. € 60.000</b><br>(boven vijftigduizend euro tot en met zestigduizend euro)                                       |
| <b>17,50%</b><br>(zeventien komma vijftig procent)       | <b>prijzen boven € 60.000 t.e.m. € 70.000</b><br>(boven zestigduizend euro tot en met zeventigduizend euro)                                      |
| <b>16,85%</b><br>(zestien komma vijfentachtig procent)   | <b>prijzen boven € 70.000 t.e.m. € 80.000</b><br>(boven zeventigduizend euro tot en met tachtigduizend euro)                                     |
| <b>16,35%</b><br>(zestien komma vijfendertig procent)    | <b>prijzen boven € 80.000 t.e.m. € 90.000</b><br>(boven tachtigduizend euro tot en met negentigduizend euro)                                     |
| <b>15,95%</b><br>(vijftien komma vijfennegentig procent) | <b>prijzen boven € 90.000 t.e.m. € 100.000</b><br>(boven negentigduizend euro tot en met honderdduizend euro)                                    |
| <b>15,60%</b><br>(vijftien komma zestig procent)         | <b>prijzen boven € 100.000 t.e.m. € 110.000</b><br>(boven honderdduizend euro tot en met honderd en tienduizend euro)                            |
| <b>15,35%</b><br>(vijftien komma vijfendertig procent)   | <b>prijzen boven € 110.000 t.e.m. € 125.000</b><br>(boven honderd en tienduizend euro tot en met honderdvijfentwintigduizend euro)               |
| <b>15,05%</b><br>(vijftien komma nul vijf procent)       | <b>prijzen boven € 125.000 t.e.m. € 150.000</b><br>(boven honderdvijfentwintigduizend euro tot en met honderdvijftigduizend euro)                |
| <b>14,65%</b><br>(veertien komma vijfenzestig procent)   | <b>prijzen boven € 150.000 t.e.m. € 175.000</b><br>(boven honderdvijftigduizend euro tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro)               |
| <b>14,40%</b><br>(veertien komma veertig procent)        | <b>prijzen boven € 175.000 t.e.m. € 200.000</b><br>(boven honderdvijfenzeventigduizend euro tot en met tweehonderdduizend euro)                  |
| <b>14,15%</b><br>(veertien komma vijftien procent)       | <b>prijzen boven € 200.000 t.e.m. € 225.000</b><br>(boven tweehonderdduizend euro tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro)               |
| <b>14,00%</b><br>(veertien procent)                      | <b>prijzen boven € 225.000 t.e.m. € 250.000</b><br>(boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro tot en met tweehonderdvijftig duizend euro)       |
| <b>13,90%</b><br>(dertien komma negentig procent)        | <b>prijzen boven € 250.000 t.e.m. € 275.000</b><br>(boven tweehonderdvijftigduizend euro tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro)       |
| <b>13,75%</b><br>(dertien komma vijfenzeventig procent)  | <b>prijzen boven € 275.000 t.e.m. € 300.000</b><br>(boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro tot en met driehonderdduizend euro)              |
| <b>13,60%</b><br>(dertien komma zestig procent)          | <b>prijzen boven € 300.000 t.e.m. € 325.000</b><br>(boven driehonderdduizend euro tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro)               |
| <b>13,50%</b><br>(dertien komma vijftig procent)         | <b>prijzen boven € 325.000 t.e.m. € 375.000</b><br>(boven driehonderdvijfentwintigduizend euro tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro) |
| <b>13,35%</b><br>(dertien komma vijfendertig procent)    | <b>prijzen boven € 375.000 t.e.m. € 400.000</b><br>(boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro tot en met vierhonderdduizend euro)              |



|  |  |
|--|--|
| <b>13,25%</b><br>(dertien komma vijfentwintig procent) | <b>prijzen boven € 400.000 t.e.m. € 425.000</b><br>(boven vierhonderdduizend euro tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro) |
| <b>13,20%</b><br>(dertien komma twintig procent)       | <b>prijzen boven € 425.000 t.e.m. € 500.000</b><br>(boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro tot en met vijfhonderdduizend euro) |
| <b>13,05%</b><br>(dertien komma nul vijf procent)      | <b>prijzen boven € 500.000 t.e.m. € 550.000</b><br>(boven vijfhonderdduizend euro tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro)       |
| <b>13,00%</b><br>(dertien procent)                     | <b>prijzen boven € 550.000 t.e.m. € 600.000</b><br>(boven vijfhonderdvijftigduizend euro tot en met zeshonderdduizend euro)        |
| <b>12,95%</b><br>(twaalf komma vijfennegentig procent) | <b>prijzen boven € 600.000 t.e.m. € 750.000</b><br>(boven zeshonderdduizend euro tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro)       |
| <b>12,80%</b><br>(twaalf komma tachtig procent)        | <b>prijzen boven € 750.000 t.e.m. € 1.000.000</b><br>(boven zevenhonderdvijftigduizend euro tot en met één miljoen euro)           |
| <b>12,65%</b><br>(twaalf komma vijfenzestig procent)   | <b>prijzen boven € 1.000.000 t.e.m. € 2.000.000</b><br>(boven één miljoen euro tot en met twee miljoen euro)                       |
| <b>12,45%</b><br>(twaalf komma vijfenveertig procent)  | <b>prijzen boven € 2.000.000 t.e.m. € 3.000.000</b><br>(boven twee miljoen euro tot en met drie miljoen euro)                      |
| <b>12,40%</b><br>(twaalf komma veertig procent)        | <b>prijzen boven € 3.000.000 t.e.m. € 4.000.000</b><br>(boven drie miljoen euro tot en met vier miljoen euro)                      |
| <b>12,35%</b><br>(twaalf komma vijfendertig procent)   | <b>Prijzen boven € 4.000.000</b><br>(boven vier miljoen euro)  |

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

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na 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 25 ter. 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:

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

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

### **NALATIGHEIDSINTERESTEN**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

### **SANCTIES**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek



georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

### **MACHTEN VAN DE LASTHEBBER**

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

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

### **WAARSCHUWING**

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

## **C. DE DEFINITIES**

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



een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

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

## SLOTBEPALINGEN

### 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

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

### ONTWERP VAN AKTE

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 24 mei 2024.

### NABAN - IZIMI

Een elektronische uitgifte van deze akte is raadpleegbaar met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app [itsme®](https://itsme.be) via de site [notaris.be](http://notaris.be) ([www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten)) of via de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

### WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Zottegem, 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.