

Bij twee processen-verbaal op **28 juni 2024** en gewijzigd bij proces-verbaal op **12 september 2024**, is **Meester Ingeborg VANDERMEERSCH**, Notaris te Brugge (4^{de} kanton), die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "KINT-MAERTENS-VANDERMEERSCH, geassocieerd notarissen", afgekort "BruSta, geassocieerd notarissen", met zetel te 8840 Staden, Sint Jansstraat 23, gekend onder het ondernemingsnummer 0778.747.177, RPR Gent (afdeling Ieper) overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op bidbit.be van het hierna beschreven onroerend goed, **op verzoek en in aanwezigheid van:**

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

(...)

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

De contactgegevens van het notariskantoor zijn de volgende:

Notariskantoor BRUSTA

KINT-MAERTENS-VANDERMEERSCH - geassocieerd notarissen

Telefoonnummer: 051/70.12.78

E-mailadres: info@brusta.be

Het kantoor is iedere namiddag telefonisch bereikbaar van 13u30 tot 17u30.

Beschrijving van het goed

LOT 1:

GEMEENTE ZONNEBEKE - eerste afdeling (Zonnebeke)

Een hoeve op en met grond, gelegen **Beselarestraat 45**, bekend op het kadaster sectie B nummer 314HP0000 voor een grootte van **NEGENTIEN ARE DRIEËNZESTIG CENTIAREN (19a 63ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 225 euro.

Bekend volgens titel (...)

LOT 2

GEMEENTE ZONNEBEKE - eerste afdeling (Zonnebeke)

Een perceel grond, gelegen nabij de Beselarestraat, ter plaatse gekend volgens kadaster "Broodseynde" en "Beselaerestr", bekend op het kadaster sectie B nummers

312DP0000 en 316EP0000 voor een gezamenlijke oppervlakte van **TWEE HECTARE TWEE AREN NEGENENDERTIG CENTIAREN (02ha 02a 39ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 139 euro.

Bekend volgens titel (...)

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting. De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt

- **VOOR LOT 1: TWEEHONDERD ZESTIGDUIZEND EURO (260.000,00 €)**
- **VOOR LOT 2: NEGENTIGDUIZEND EURO (90.000,00 €)**

Minimum bod

Het minimum bod 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.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **WOENSDAG 04 DECEMBER 2024 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **DONDERDAG 12 DECEMBER 2024 om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris **op DONDERDAG 19 DECEMBER 2024 OM 16.00 UUR (lot 1) en om 16.30 UUR (lot 2)**.

Bezoeken - publiciteit

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

Lot 1: na afspraak met het notariskantoor Kint-Maertens-Vandermeersch.

Lot 2: vrije bezichtiging

Er zal gedurende minstens vier weken publiciteit worden gevoerd via gebruikelijke kanalen zo onder meer door verkoopsborden ter plaatse, de papieren versie van het Notarisblad West-Vlaanderen en op de volgende sites: Immoweb, Notarisblad, Zimmo, Biddit en met het uitdrukkelijk verzoek tot geen publiciteit in nationaal blad.

Er wordt uitdrukkelijk verzocht om **lot 2** tweemaal te publiceren in de papieren versie van het **Landbouwleven**.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

VOOR WAT BETREFT LOT 1:

Dit goed is niet verhuurd of verpacht en onmiddellijk vrij van 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.

VOOR WAT BETREFT LOT 2:

De percelen vervat in lot 2 worden **verpacht** aan (...) en dit ten titel van landpacht.

Er werd dienaangaande onderhandse betalingsbewijzen voor betreffende betaling van pachtgelden die teruggaat tot het jaar 2003, waaruit blijkt dat de pacht minstens ontstaan is **sinds 01 oktober 2002, en volgens verklaring van de pachter zelfs ontstaan is in 1994** en sedertdien telkens stilzwijgend verlengd, zoals voorzien in de pachtwet.

De verkoper verklaart, in toepassing van artikel 34 van het Pachtdecreet, geen kennis te hebben dat gebouwen of werken werden uitgevoerd door de pachter, die aanleiding kunnen geven tot een vergoeding aan de pachter. Bij zijn weten werd nooit een schriftelijke toestemming of machtiging van de rechter bekomen voor het uitvoeren van gebouwen of werken.

De koper zal worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde pacht te rekenen vanaf de dag dat de verkoop definitief is geworden (mits volledige betaling van de koopprijs

en de kosten - zie hierna). De pachtgelden worden jaarlijks na verstreken termijn van 1 jaar betaald door de pachter. De pachtgelden zullen verschuldigd zijn aan de koper voor het eerst in het jaar 2025. De pachtgelden zullen pro rata temporis in 2024 worden afgerekend tussen de verkopers en de koper, door de pachter zelf. De koper zal vanaf de dag dat de verkoop definitief is geworden de eigendom hebben van voormeld goed, alsmede het genot, door het innen van de pachtgelden, doch dit alles enkel vanaf de volledige betaling van de koopprijs en kosten, uiterlijk binnen de 6 weken na datum van de definitieve toewijs.

VOOR WAT BETREFT BEIDE LOTEN:

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen. De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Ondergetekende notaris verklaart dat, volgens de raadpleging van het themabestand via het e-voorkooploket, het verkochte goed **niet** onderworpen was aan een **wettelijk of decretaal voorkooprecht** op datum van de ondertekening van de verkoopsvoorwaarden, **behoudens hetgeen hierna bepaald** met betrekking tot het voorkooprecht van de pachter.

De verkoper verklaart dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een **conventioneel voorkooprecht, noch van een bedongen recht van wederinkoop of voorkeurrecht.**

De verkopende partij verklaart **geen** kennis te hebben dat het goed voorwerp van huidige verkoop valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

VOORKOOPRECHT PACHTER met betrekking tot lot 2

Zoals hiervoor aangehaald, worden de goederen heden verpacht aan (...).

Conform artikel 59 van het pachtdecreet beschikt de pachter over een wettelijk voorkooprecht.

Een uittreksel uit artikel 59 en volgende van het pachtdecreet, luidt als volgt:

HOOFDSTUK 12. - Vervreemding van het gepachte goed en het recht van voorkoop van de pachter

Art. 59. Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of een of meer bevoorrechte familieleden die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de regels, vermeld in artikel 60 tot en met 68.

Art. 60. § 1. De eigenaar verkoopt het goed alleen uit de hand ...

§ 2. Bij een openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden **ten minste vijftien dagen** voor de dag van de openbare verkoop aan de pachter kennis te geven van de plaats, de dag en het uur van de fysieke openbare verkoop of, bij een gedematerialiseerde verkoop, van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.

Als de pachter vooraf beslist heeft om van de uitoefening van zijn recht van voorkoop af te zien, licht hij de instrumenterende ambtenaar die belast is met de verkoop, uiterlijk voor de aanvang van de openbare verkoop daarover in.

De instrumenterende ambtenaar geeft aan de pachter kennis van elke bijkomende zitting en dit minstens acht dagen voor de bijkomende zitting en voor zover de pachter niet van het uitoefenen van zijn voorkooprecht heeft afgezien.

§ 3. Bij een fysieke openbare verkoop...

§ 4. Bij een gedematerialiseerde verkoop gaat de instrumenterende ambtenaar, voor zover de pachter niet heeft afgezien van zijn recht van voorkoop, over tot de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In het geval, vermeld in het eerste lid, beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing die is opgemaakt door de instrumenterende ambtenaar, om de instrumenterende ambtenaar in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder overeenkomstig artikel 71 of bij akte van de instrumenterende ambtenaar.

Het uittreksel bevat de dag van de toewijzing, de prijs waartegen de toewijzing werd gedaan en de naam van de instrumenterende ambtenaar die de toewijzing heeft ontvangen.

§ 5. Wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij een openbare verkoop zal deelnemen aan de biedingen met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, § 1, 3°, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, § 1, 9°, maakt het dat voor het begin van de biedingen kenbaar aan de instrumenterende ambtenaar.

Telkens wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij een openbare verkoop een bod uitbrengt met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, § 1, 3°, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, § 1, 9°, wordt dit kenbaar gemaakt bij het uitbrengen van de bieding. De pachter kan die informatie tijdens de biedingen raadplegen.

Art. 61. § 1. De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het volledige goed, of voor een deel ervan als hij het voor het overige deel zelf uitoefent of ten voordele van een of meerdere bevoorrechte familieleden, **aan een of meer derden overdragen** tegen de voorwaarden, vermeld in het tweede tot en met het zevende lid.

Bij een verkoop uit de hand ...

Bij een fysieke openbare verkoop...

Bij een gedematerialiseerde verkoop verklaart de pachter zijn recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dat recht uit te oefenen bij de kennisgeving, vermeld in artikel 59, § 4, tweede lid.

In de gevallen, vermeld in het tweede en derde lid, kan de verkoper eisen dat de derde een waarborg stelt.

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de voorwaarden, vermeld in het eerste tot en met het vijfde lid, mag gedurende een periode van negen jaar, te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, vermeld in het zesde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan een of meer bevoorrechte familieleden.

Bij overtreding van de bepaling, vermeld in het zesde lid, is de pachter aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd die 50 procent bedraagt van de verkoopprijs van de percelen in kwestie, tenzij de pachter vooraf op grond van gewichtige redenen een machtiging van de rechter heeft verkregen.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 kan de pachter zijn recht van voorkoop niet overdragen als de **koper** van het gepachte goed een **natuurlijke persoon** is en in de koop-verkoopovereenkomst of bij de toewijzing in geval van fysieke openbare verkoop of gedematerialiseerde openbare verkoop **schriftelijk verklaart dat de pachter onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten en dat hij het pachtgoed niet zal opeisen gedurende minstens achttien jaar.**

§ 3. In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter. Die pachtvernieuwing gaat in op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

Art. 62. § 1. Als het goed door verschillende pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, worden de kennisgevingen, vermeld in artikel 60, aan alle exploitanten van het goed gedaan. Het recht van voorkoop kan met schriftelijke instemming van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door een of meer mede- pachters-exploitanten. De onenigheid, de afwezigheid of het stilzwijgen van de medepachters-exploitanten geldt als weigering van het aanbod.

Als de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het gepachte goed voortzetten, mag

hij degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald als erfgenaam beschouwen of, bij gebrek aan betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het landbouwbedrijf van de overleden pachter. § 2. Als het gepachte goed aan verschillende personen in mede-eigendom toebehoort, is de kennisgeving, vermeld in artikel 60, § 1, alleen geldig als alle mede-eigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

Art. 63. Als het te koop gestelde eigendom maar een deel van het gepachte goed is, is het recht van voorkoop op dat deel van toepassing.

Als een verpacht goed of een geheel van goederen die het voorwerp uitmaken van hetzelfde pachtcontract, aangeboden worden in een openbare verkoop per lot, kan de volledige of gedeeltelijke massa alleen te koop worden aangeboden als de pachter de samenstelling heeft goedgekeurd. De afwezigheid of het stilzwijgen van de pachter wordt beschouwd als een goedkeuring.

Als het gepachte goed maar een deel van het te koop gestelde eigendom is, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dat goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij een openbare verkoop wordt dat deel van het eigendom, vermeld in het derde lid, afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen.

Dit artikel geldt met behoud van de toepassing van artikel 65, 8°.

Art. 64. In geval van verkoop met miskennis van het recht van voorkoop van de pachter heeft de pachter het recht om: ...

Art. 65. § 1. De pachter heeft geen recht van voorkoop:

1° als het goed niet geëxploiteerd wordt door de pachter persoonlijk of door zijn bevoorrechte familieleden;

2° als het goed verkocht wordt aan een of meer bevoorrechte familieleden van de eigenaar of van een van de mede-eigenaars die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar;

3° als een openbare verpachter het goed koopt om het zelf binnen een zo kort mogelijke termijn voor

concrete doeleinden van algemeen belang aan te wenden;

4° als een aandeel in de eigendom van het gepachte goed wordt verkocht aan een mede-eigenaar die ofwel:

a) bij erfenis of testament mede-eigenaar is geworden;

b) al mede-eigenaar was op het ogenblik dat de pachtovereenkomst tot stand kwam;

c) het goed in onverdeeldheid aangekocht heeft tijdens de pachtovereenkomst, zonder dat de pachter die daartoe gerechtigd was, van zijn voorkooprecht gebruikgemaakt heeft;

5° als het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening heeft gekregen voor het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie ze gedaan is;

6° als de pachter de pacht heeft opgezegd;

7° in de gevallen, vermeld in artikel 10, § 1, 1° tot en met 5°, en artikel 21, tweede lid;

8° als de eigenaar van de rechter machtiging verkrijgt om het goed te verkopen zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend;

9° als het gepachte goed wordt aangekocht door een openbare verpachter met het oog op bebossing of opname in een natuurbeheerplan binnen drie jaar overeenkomstig de bepalingen van artikel 10, § 1, 7° en 8°, of met toepassing van artikel 11, 9°, en op voorwaarde dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord;

10° als de pachter de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en een rust- of overlevingspensioen ontvangt en hij niet binnen twee maanden nadat de instrumenterende ambtenaar hem daarom heeft verzocht, bewijst dat hij nog steeds bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt of niet een of meer bevoorrechte familieleden aanwijst die zijn exploitatie eventueel kunnen voortzetten. Ruil met het oog op het telen van pachtgoederen heeft geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter.

De uitzondering, vermeld in het eerste lid, 2°, is niet van toepassing als de pachter zelf tot de bevoorrechte familieleden van de eigenaar of van een van de mede-eigenaars behoort.

Als het goed, vermeld in het eerste lid, 3°, verkocht wordt met het oog op bebossing of natuurrealisatie, heeft de pachter toch recht van voorkoop als de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

De rechter verleent de machtiging, vermeld in het eerste lid, 8°, alleen als de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren.

Hij doet uitspraak na de partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen laat de rechter zich onder meer leiden door de redenen van opzegging, vermeld in artikel 9, § 2. In de gevallen, vermeld in paragraaf 1, 3° en 9°, wordt de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter beoordeeld overeenkomstig artikel 19, § 7. Bij een verkoop uit de hand...

Bij een openbare verkoop brengt de instrumenterende ambtenaar de pachter bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing ter kennis dat de pachter geen recht heeft van voorkoop, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

De kennisgeving, vermeld in het tweede lid, vermeldt dat de pachter binnen de dertig dagen per beveiligde zending moet aangeven of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord en vermeldt eveneens de tekst van artikel 19, § 7, tweede lid.

Als de pachter niet binnen een termijn van dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, per beveiligde zending antwoordt, of als hij in zijn antwoord bevestigt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig is verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, § 7, tweede lid, dan is de koop voltrokken.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, § 7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar worden voltrokken nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het

landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

De Vlaamse Regering stelt een model van kennisgeving, vermeld in het tweede lid, en een model van antwoord, vermeld in het vierde lid, ter beschikking.

Art. 66. Elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf volledig of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop, wordt als niet-bestaande beschouwd.

De pachter kan gedurende de pacht afstand van dat recht van voorkoop doen op de wijze, vermeld in artikel 21, tweede lid.

Art. 67. Als een pachter gebruikgemaakt heeft van het recht van voorkoop, mag hij gedurende een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de aankoop, het goed of de exploitatie ervan alleen overdragen aan een of meer bevoorrechte familieleden.

De beperking van de overdracht, vermeld in het eerste lid, geldt niet als een pachter die gebruikgemaakt heeft van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt.

Bij overtreding van de waarborg, vermeld in het eerste lid, zal de koper aan de verkoper een schadevergoeding van 20 procent van de verkoopprijs van de percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van gewichtige redenen, een machtiging van de rechter heeft verkregen.

Art. 68. In geval van vervreemding van het pachtgoed treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter.

Bijgevolg gebeurt de toewijzing van lot 2 onder voorbehoud van het niet-uitoefenen van het recht van voorkoop door de pachter indien het geval zich voordoet.

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

Staat van het goed - Gebreken

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

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

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

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

Erfdienstbaarheden

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 erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens hetgeen hieronder vermeld in verband met de rooilijn en hetgeen hierna vermeld:

In voormelde akte verleden voor de notaris Roger Demeyere op 15 oktober 1990, met betrekking tot lot 1 en lot 2 van onderhavige verkoop, staat letterlijk vermeld wat volgt:

"Erfdienstbaarheid:

Bij akte heden voorafgaandelijk aan deze verleden voor de werkende notaris werd bedongen dat de aanpalende eigendom verkocht aan de echtgenoten Maesen-Muller eeuwig en onvergeld recht van doorgang hebben alover de bij deze verkochte uitweg op een breedte van vier meter vijftig centimeter."

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 voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan. Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de

toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de notaris dat elke kandidaat-koper de mogelijkheid had om, voorafgaandelijk, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen...) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Inlichtingen

A. Met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit het door de verkoper overhandigd stedenbouwkundig

uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed **geen stedenbouwkundige vergunning noch omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** is uitgereikt.

Bestaande constructies waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden geacht vergund te zijn. Bestaande constructies waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan, worden weerlegbaar geacht vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en de brief van de Gemeente Zonnebeke de dato 02 mei 2024 is:

- **LOT 1:**

- **woongebied met landelijk karakter** (gewestplan Ieper-Poperinge dd 14/08/1979)
- **woongebied voor bebouwing met maximaal 3 bouwlagen** (RUP - Gabarieten in woonzones dd 21/02/2013);

- **LOT 2:**

- **(grotendeels) landschappelijk waardevolle agrarische gebieden en (voor een klein deel woongebied met landelijk karakter (interpreteerbaar wegens schaal: JA) (gewestplan Ieper-Poperinge dd 14/08/1979);**

- **VOOR ALLE LOTEN:**

- overdruk solitaire vakantiewoningen (PRUP Solitaire vakantiewoningen - Westhoek dd. 18/10/2013

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, 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;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten;

5° dat voorschreven onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

De uiteindelijke koper zal een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel verleend de dato 02 mei 2024 ontvangen bij de ingenottreding.

6° De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

7° Bij inlichtingen van 02 mei 2024 heeft het gemeentebestuur van Zonnebeke betreffende voormelde percelen onder meer het volgende meegedeeld:

"- dat verschillende gewestelijke en provinciale verordeningen van toepassing zijn

- voor Lot 1:

o Milieuvergunning

▪ Omschrijving: propaangastank van 1000 liter

▪ Beslissing: Aktename op 13/07/1995;

- Voor lot 1: Het onroerend goed is opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen: **sinds 17/01/2022;**

- Het goed is gelegen in het volgend zoneringsplan: **collectief te optimaliseren buitengebied."**

De uiteindelijke koper zal een kopie van dit stedenbouwkundig uittreksel ontvangen. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld stedenbouwkundig uittreksel op het kantoor van ondergetekende notaris ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

8° De notaris wijst partijen op artikel 5.2.5. (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte), artikel 6.1.1., eerste lid, 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1. tot en met 5.2.6.) en artikel 6.6.2. Vlaamse Codex RO (de gevallen waarin de koper en huurder de vernietiging kunnen vragen van hun titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

Voor zover de publiciteit niet voldoet aan deze bepalingen, vermeldt de notaris dat de inbreuk met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij onderhavige akte. De koper bevestigt dit en verklaart bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

B. Planbatenheffing

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

C. Voorkooprecht

Het goed is **niet** gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

D. Verkavelingsvergunning

De verkoper verklaart dat voor het onroerend goed **geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is;

E. Splitsing met betrekking tot lot 1 en lot 2

De instrumenterende notaris heeft het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen te Zonnebeke op 06 april 2023.

De Gemeente Zonnebeke heeft in een brief gedateerd op 12 april 2023 opgemerkt:

*" Geachte Notaris,
in toepassing van artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ben ik zo vrij U hierbij te antwoorden op uw brief van 6 april ll.
We hebben geen bezwaar tegen de openbare tekoopstelling van de site gelegen Beseiarestraat 45 te Zonnebeke als volgt:
Een woonhuis op en met grond gelegen Beselarestraat 45 te Zonnebeke, kadastraal bekend onder Zonnebeke 1ste afdeling sectie B nr. 314h met een oppervlakte van 19a 63ca en aangeduid als lot 1 op het plan;
percelen grond gelegen nabij de Beselarestraat 45 te Zonnebeke, kadastraal bekend onder Zonnebeke 1ste afdeling sectie B nrs 312d en 316e met een oppervlakte van 2ha 02a 39ca en aangeduid als lot 2 op het plan.
De bestemming van deze sites volgens de bestemming van het gewestplan leper-Poperinge is woongebied met landelijk karakter voor lot 1 en landschappelijk waardevol agrarisch gebied voor lot 2."*

Voor de verdeling is geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgegeven en er bestaat geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bebouwing kan worden gebruikt.

Voor de verdeling is geen verkavelings - of stedenbouwkundige vergunning afgegeven en er bestaat geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bebouwing kan worden gebruikt.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen

De verkoper verklaart dat de woning beschreven onder lot 1 opgenomen is in de lijst van de leegstaande woningen sinds **17/01/2022**;

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De eventuele heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper.

De koper zal op één januari van het jaar dat volgt op het tekenen van huidige overeenkomst bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijn hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris.

Bodemtoestand

Wettelijke informatie

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Bodemdecreet.

Bodemattest

1. De dienst milieu van de gemeente Staden heeft bij voormelde stedenbouwkundige inlichtingen bevestigd dat er voor voorschreven onroerend goed geen milieuvergunningen werden afgeleverd en er geen VLAREBO-activiteiten of overtredingen gekend zijn, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. Het bodemattest werd door OVAM afgeleverd op 06 februari 2023 overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet.

De inhoud van dit bodemattest 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 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."

De uiteindelijke koper zal een digitale kopie van dit bodemattest ontvangen.

Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld bodemattest op het kantoor van ondergetekende notaris ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

3. Op basis van hetgeen hieraan voorafgaat, zal de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich moeten nemen, zonder verhaal tegenover de actuele eigenaar.

4. Op grond van wat voorafgaat, bevestigt ondergetekende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

PFAS

De goederen zijn **niet** gelegen in een actuele noch preventief ingestelde "no regret-zone" waarvoor maatregelen van toepassing zijn in het kader van PFASverontreiniging.

Meer informatie is te vinden op de website www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.

ROOILIJNPLAN

Het Agentschap Wegen en Verkeer heeft in een schrijven van 27 mei 2024, het volgende laten weten aan de ondergetekende notaris op de aanvraag tot informatie:

"Geachte,

*Ik heb de eer u mede te delen, **wat betreft mijn dienst**, dat in elk geval volgende*

voorwaarden nageleefd moeten worden:

Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunning

verlenende overheid. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N3030001 van

11.3 -13 tot 11.4 +40):

Het betreft onroerende goederen gelegen langs de N303 buiten de bebouwde kom van Zonnebeke. De grens van het openbaar domein is geschat op 10 meter. De ontworpen rooilijn D5-D6-D7-D8 volgens het rooilijn- en onteigeningsplan provincieweg Kruseik - Broodseinde met KB 23/12/1969 ligt op 11 meter. Er wordt een achteruitbouwstrook van 8 meter opgelegd. De minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 19 meter. De bestaande bebouwing is gelegen achter de ontworpen rooilijn.

Bijgevolg zijn deze constructies niet geslagen met erfdienstbaarheid van rooilijn. De percelen 33037B0314/00H000 en 33037B0316/00E000 zijn wel geslagen met erfdienstbaarheid van rooilijn, maar er is op dit ogenblik geen onteigening gepland."

De koper erkent op de hoogte te zijn van deze brief.

Asbestinventaris

LOT 1:

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230321-000102.000, op 21 maart 2023.

De instrumenterende notaris bevestigt dat het asbestinventaris-attest ter inzage ligt voor de kandidaat-kopers. Een exemplaar zal worden overhandigd bij de ingenottreding.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 6 Asbestmaterialen
- 1 Beperking
- 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 1 Asbestmateriaal DRINGEND VERWIJDEREN
- 0 Asbestmaterialen DRINGENDE MAATREGELEN NEMEN
- 3 Asbestmaterialen VERWIJDEREN
- 0 Asbestmaterialen MAATREGELEN NEMEN
- 2 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.

Stookolietank

Volgens de informatie die tot dusver kon worden ingewonnen door de instrumenterende notaris, wijst niets erop dat er in het verkochte goed een ondergrondse of een bovengrondse stookolietank aanwezig is. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de koper hiervan zijn eigen zaak dienen te maken zonder verhaal tegenover de actuele eigenaar.

Postinterventiedossier

Overeenkomstig artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, verklaren partijen dat de notaris hen gewezen heeft op de verplichting om het postinterventiedossier te overhandigen.

De verkoper verklaart dat **geen werken** werden uitgevoerd aan de alhier tekoopgestelde goederen die vallen onder toepassing van dit Koninklijk Besluit.

Elektrische installaties - LOT 1

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 07 april 2023 werd door vzw ACMV vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Tegen 07 april 2024 diende vastgesteld te worden of de overtredingen verdwenen zijn.

Er is bij mailbericht van 17 juni 2024 een verlenging toegestaan van deze termijn tot **28 juni 2025**. Deze mail luidt als volgt:

"In antwoord op uw aanvraag is het toegestaan voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te **Beselarestraat 45 te 8980 Zonnebeke** in orde te brengen te verlengen tot **28-06-2025** , mits naleving van de volgende voorwaarden :

- **maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;**

- **de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;**

- **het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.**

Opmerkingen:

- Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.

- In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren. "

Energieprestatiecertificaat - LOT 1

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Steven Demeulenaere gedateerd van 21 maart 2023 met vermelding van unieke code 20230321-0002836309-RES-1, energiescore **1750 kWh/m² jaar (label F)**.

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

Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen en gebouweenheden

De koper wordt erop gewezen dat vermits het voorwerp van deze overeenkomst een residentieel gebouw/gebouweenheid is, dit goed binnen de 5 jaar na

de authentieke akte het **minimale** energieprestatieniveau **label D** moet halen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

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

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

Nieuw EPC

Na de uitvoering van de renovatiewerken moet de koper een (nieuw) EPC laten opmaken dat aantoont dat het gebouw aan de vooropgestelde normen voldoet.

Zonnepanelen

Niet van toepassing.

Onroerend erfgoed - Onteigening

1/ Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

Uit de opzoeken door de instrumenterende notaris gedaan in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

2/ Beschermd onroerend goed

Uit de opzoeken door de instrumenterende notaris gedaan in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat het verkochte goed **noch** voorlopig **noch** definitief is beschermd.

Naar de informatie die tot dusver kon worden ingewonnen door de instrumenterende notaris, heeft de eigenaar van het onroerend goed hieromtrent ook nooit enige betekening of kennisgeving ontvangen.

3/ Onteigening

Naar de informatie die tot dusver kon worden ingewonnen door de instrumenterende notaris maakt het verkochte goed niet het voorwerp uit van een beslissing tot of van enige kennisgeving van onteigening.

Integraal Waterbeleid - Risicozone voor overstroming

Het is de koper bekend dat de alhier gekochte onroerende goederen een perceelscore (P-score) **A** en gebouwscore (G-score) **A** hebben, dwz.

"A: geen overstroming gemodelleerd"

Het perceel is bovendien niet gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

Tevens niet gelegen in een signaalgebied.

De koper is op de hoogte en neemt genoegen met deze informatie, en verklaart het overstromingsrapport dd. 01 februari 2023 ter inzage ligt bij de ondergetekende notaris. De koper zal uiterlijk bij de ingenottreding dit rapport te ontvangen en ontslaat de verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

-Risicozone voor overstroming:

In toepassing van artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart ondergetekende notaris dat, volgens zijn opzoeken, het verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 23 maart 2007.

Bosdecreet

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

Subsidie bebossing - informatieplicht - overname instandhoudingsverplichtingen door verwerfer

In toepassing van artikel 4,4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 betreffende de subsidiëring van bebossing, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16 december 2020, welke in werking trad op 01 november 2020, verklaart de overdrager dat hij (of zijn rechtsvoorgangers) **GEEN** aanvraag hebben gedaan tot het bekomen van een subsidie voor het bebossen van het hierbij overgedragen goed.

Duindecreet

Uit de gedane opzoeken is gebleken dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet - jachtterrein

Uit de gedane opzoeken is gebleken dat het verkochte goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter

gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Uit de gedane opzoeken is tevens gebleken dat het hierbij verkochte goed niet bezwaard is met een voorkeepsrecht krachtens de wet op de ruilverkaveling van landeigendommen, gezien het niet gelegen is in een zone aangeduid als vatbaar voor ruilverkaveling.

Uit de gedane opzoeken is gebleken dat **lot 1 niet en lot 2 WEL** gelegen is in jachtterrein.

Aanwezigheid van ondergrondse leidingen

Voor zover de instrumenterende notaris kon nagaan, zijn er geen ondergrondse leidingen in het alhier verkochte goed aanwezig. In het kader van zijn onderzoekopdracht heeft ondergetekende minuuthoudende notaris op 24 april 2024 een KLIM-opzoeking uitgevoerd.

Hieruit is gebleken dat er geen kabel- en leidingbeheerders betrokken zijn bij deze melding.

Vlaamse Codex Wonen

1/ Recht van wederinkoop sociale koopwoning

Uit de gedane opzoeken is gebleken dat het verkochte goed geen sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije 20 jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

2/ Woningkwaliteitsbewaking (boek 3 Vlaamse Codex Wonen)

Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

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

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

3/ Raadpleging register herstellvorderingen

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

4/ Rookmelders

De koper erkent door de notaris gewezen te zijn op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 per verdieping dient uitgerust te worden met één of meer optische rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (cfr. art. 3.1., §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen).

De instrumenterende notaris wijst de koper erop dat als een woning niet voldoet aan de rookmeldersverplichtingen, dan wordt ze in de regel als 'niet-conform' beschouwd. Ze voldoet dan niet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten die de Vlaamse overheid oplegt. Wie een woning verhuurt zonder rookmelders, krijgt hiervoor geen conformiteitsattest. Het verhuren van een woning zonder de nodige rookmelders is ook strafbaar.

Naar de informatie die tot dusver kon worden ingewonnen door de instrumenterende notaris zijn er **geen** rookmelders aanwezig in de woning. De koper zal er aldus zijn eigen zaak van moeten maken om de nodige rookmelders te installeren.

Pandregister

Uit een opzoeking in het pandregister de dato 17 januari 2023 blijkt dat er geen eigendomsvoorbehoud of pandrecht geregistreerd is met betrekking tot roerende goederen, onroerende geworden door incorporatie, in de voormelde eigendom.

Uitsluiting opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing onder opschortende voorwaarden van het verkrijgen van een financiering door de koper wordt **expliciet uitgesloten**. De koper zal zich dus niet kunnen beroepen op deze opschortende voorwaarde.

Uitsluiting massavorming

In afwijking van artikel 5.i) de algemene voorwaarden, zal geen massavorming mogelijk zijn voor de tekoopgestelde loten, gelet op artikel 63 van het Pachtdecreet en een afzonderlijk aanbod van voorkooprecht dient gedaan te worden aan de pachter van lot 2.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN
--

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden 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 verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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 deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald. De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€

275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

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

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

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

voldoen of de clauses 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 clauses 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 clauses van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

- C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: 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.

A. Volmacht

(...)

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taken)

Het recht op geschriften bedraagt VIJFTIG EURO (50,00 €) en werd betaald op aangifte van de minuuthoudende notaris.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 21 juni 2024.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Staden, 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 verzoeker, samen met de lasthebber en mij, notaris, getekend.

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL