

HET JAAR **TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG**
OP **ZES MEI**

Ga ik **Meester Marieke MONTEYNE**, notaris te Avelgem, die haar ambt uitoefent in de BV "DENYS-MONTEYNE, geassocieerde notarissen", met zetel te 8580 Avelgem, Oudenaardsesteenweg 133, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

INHOUD

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;

LASTEN EN VOORWAARDEN

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN

ARTIKEL 1. Beschrijving van de goederen

Gemeente SPIERE-HELKIJN (Tweede Afdeling – HELKIJN)

1/Een **handelshuis** met afhangen, op en met de grond, gestaan en gelegen aan de **Kerkstraat 31**, gekend volgens titel onder Sectie B, nummer 392/K en nummer 392/H en volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 9 september 2024 onder Sectie B, nummer **0392L P0000**, groot volgens titel en kadaster acht en twintig are zeven en tachtig centiare (28a. 87ca.).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend vijfhonderdvijfendertig euro (€ 1.535,00).

2/Een **perceel bouwgrond**, (lot 20 in de aldaar gelegen verkaveling), gestaan en gelegen aan de Waterkeer, gekend volgens titel en kadaster onder Sectie B, nummer **0371F P0000**, groot volgens titel en kadaster zes are negen centiare (6a. 09ca.) en volgens hierna vermelde meting vijf are drieënzeventig centiare (5a 73ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vier euro (€ 4,00).

Plan

Voorschreven goed sub 2 werd uitgemeten en staat afgebeeld als lot 20 op een metingsplan van landmeter Topplant te Spierre-Helkijn op 20 april 2007, welk plan gehecht is gebleven aan de hierna vermelde verkavelingsakte verleden voor notaris Ignace Demeulemeester op 29 oktober 2007.

Enkel het onroerend goed wordt 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.

Kavelvorming

In kader van huidige verkoop, worden volgende kavels gevormd:

KAVEL 1

Gemeente SPIERE-HELKIJN (Tweede Afdeling - HELKIJN)

Een **handelshuis** met afhangen, op en met de grond, gestaan en gelegen aan de **Kerkstraat 31**, gekend volgens titel onder Sectie B, nummer 392/K en nummer 392/H en volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 9 september 2024 onder Sectie B, nummer **0392L P0000**, groot volgens titel en kadaster acht en twintig are zeven en tachtig centiare (28a. 87ca.).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend vijfhonderdvijfendertig euro (€ 1.535,00).

KAVEL 2

Gemeente SPIERE-HELKIJN (Tweede Afdeling - HELKIJN)

Een **perceel bouwgrond**, (lot 20 in de aldaar gelegen verkaveling), gestaan en gelegen aan de Waterkeer, gekend volgens titel en kadaster onder Sectie B, nummer **0371F P0000**, groot volgens titel en kadaster zes are negen centiare (6a. 09ca.) en volgens hierna vermelde meting vijf are drieënzeventig centiare (5a 73ca.).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vier euro (€ 4,00).

ARTIKEL 2. Wijze van verkoop

Contactgegevens van het kantoor

➤ DENYS-MONTEYNE, geassocieerde notarissen
Oudenaardsesteenweg 133
8580 Avelgem

Het kantoor is geopend op elke werkdag van 9u tot 12u en van 13u30 tot 18u (vrijdag tot 17u).

Het kantoor is telefonisch bereikbaar op het nummer 056/65.30.00 (behalve op woensdagvoormiddag) en per e-mail op shauni@notarisdénys.be.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt voor wat betreft kavel 1: driehonderdvijftigduizend euro (€ 350.000,00) en wat betreft kavel 2: zevenenzeventigduizend euro (€ 77.000,00).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro nul cent (1.000,00 €). Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 **dinsdag 1 juli 2025 om 15 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 9 juli 2025 om 15 uur** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatvorm zoals bepaald in artikel 18.2 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van de ondergetekende notaris Marieke Monteyne en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 15 juli 2025 om 15 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden

Op 2 bezoekmomenten zaterdagmiddag van 14 tot 17 uur.

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

Bekendmakingen

De notaris voert de volgende publiciteit:

- Fotoreportage
- Gepersonaliseerd verkoopbord op het pand
- 5 weken publicatie in het notarisblad
- Onbeperkt op Zimmo
- Immoweb, Notaris.be en Biddit

ARTIKEL 3. Eigendom - Genot - Belasting - Staat van het goed

Het goed wordt betrokken:

Het te verkopen goed sub 1/ wordt betrokken. De uiteindelijke koper zal vanaf de dag dat de verkoop definitief is geworden de eigendom en het genot hebben van het goed.

Hij zal vanaf dezelfde dag alle taksen en lasten die op het goed gevestigd zijn of nog te vestigen zijn, betalen en dragen.

De betrokkene zal het goed moeten verlaten en het ter vrije beschikking stellen van de koper binnen twee maand na de betekening van de toewijzing op straffe van ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte deurwaarder, zo nodig, met de hulp van de openbare macht.

Staat van het goed:

Het goed wordt overgedragen in de staat waarin het zich bij 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.

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte goed aandachtig bezocht te hebben.

Alle gegevens betreffende het goed en met name de kadastrale aanduidingen worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt.

De liefhebbers worden er door de instrumenterende notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet inbegrepen is in de verkoop en dat de eigenaar het pand principieel leeg en bezemschoon ter beschikking moet stellen. Indien voorschreven goed niet volledig leeg zou zijn bij de ingenottreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel, bouwmaterialen en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat er door de instrumenterende notaris of de verzoeker enige vrijwaring wordt verleend, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaar, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

ARTIKEL 4. Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

Voor zoveel bekend is voorbeschreven goed met géén enkel voorkeurrecht tot aankoop, recht van wederinkoop, conventioneel voorkooprecht noch vervreemdingsverbod bezwaard en is evenmin het voorwerp van een wettelijke voorkooprecht,- dat onder meer voortvloeit uit:

- Wetgeving inzake ruilverkaveling;
- Wetgeving inzake natuurbehoud;
- Wetgeving inzake ruimtelijke ordening;
- Vlaamse Codex Wonen.

ARTIKEL 5. Grenzen - Oppervlakte

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

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

ARTIKEL 6. Gemeenheden

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

ARTIKEL 7. 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.

Voor zover bekend zijn er op voormeld goed geen erfdienstbaarheden gevestigd of toegestaan, behoudens diegene

opgenomen in de hierna vermelde verkavelingsakte en behoudens door dienstbaarheid van de eigenaar.

De verdeling van de goederen heeft tot gevolg dat het bij deze verkochte goed en de naburige goederen betrokken kunnen zijn bij de erfdienstbaarheden door bestemming voortvloeiend uit de feitelijke toestand van de plaats.³

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

ARTIKEL 8. Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de eigenaar 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 eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

ARTIKEL 9. Tienjarige aansprakelijkheid

De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de eigenaar hadden kunnen invoeren of hebben ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). De verkrijgers zijn evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkopers, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

Voor zoveel bekend is zijn er voor het goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor sedert één juli twee duizend achttien een definitieve stedenbouwkundige vergunning werd verleend, zodat er geen sprake is van de verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering voorzien door wet van één en dertig mei twee duizend zeventien, betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat.

ARTIKEL 10. Administratieve bepalingen

10.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegenover de verkoper te kunnen uitoefenen.

De koper erkent op de hoogte te zijn van de mogelijkheid om na te gaan of voormeld goed volledig in overeenstemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving.

De koper erkent te weten dat hij zich hiervoor rechtstreeks kan wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente of stad waarin het goed gelegen is om inzage te vragen van de bestaande vergunningen en bijhorende plannen ten einde de werkelijk gerealiseerde constructies en functie te toetsen aan hetgeen werd vergund.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat het voorhanden zijn van eventuele vergunningen niet met zekerheid garandeert:

- °dat deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het voorwerp van onderhavige akte;

- °dat het voorwerp van onderhavige akte integraal vergund is;

- °dat de vergunning rechtsgeldig en niet vervallen is;

- °dat wat er wordt verkocht of overgedragen, werd opgericht in overeenstemming met de vergunning.

Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund.

Ondergetekende notaris wijst de koper er verder op dat de verkoper niet noodzakelijk op de hoogte is van de stedenbouwkundige inbreuken die werden begaan vóór hij zelf eigenaar werd van het goed en er geen verplichting op de notaris rust om te onderzoeken of de werkelijk gerealiseerde constructies overeenstemmen met de vergunde plannen, doch enkel voortgaat op de informatie die hem door de stedenbouwkundige dienst van de gemeente of stad wordt bezorgd.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de afgeleverde vastgoedinformatie.

Ondergetekende notaris verklaart dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt er mag opgericht worden, zolang de

bouwvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning niet werd verkregen.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de vastgoedinformatie van de gemeente Spiere-Helkijn van 1 oktober 2024 (van welke stukken de koper een kopie zal ontvangen):

1° Dat voor het onroerend goed sub 2/ geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven en dat voor het goed **sub 1/** de hierna gemelde vergunningen werden afgeleverd:

"Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het bouwen van een berg en werkplaats

Referentie: 34043_1982_1307

Gemeentelijk dossiernummer: 820323.07

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 23/03/1982

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: de uitstrekking van een winkel

Referentie: 34043_1987_1241

Gemeentelijk dossiernummer: 870904.07

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 18/11/1987

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het plaatsen van een reclame bord

Referentie: 34043_2001_915

Gemeentelijk dossiernummer: 010112.07

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 28/02/2001

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen"

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat het voorhanden zijn van eventuele vergunningen niet met zekerheid garandeert:

°dat deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het voorwerp van onderhavige akte

°dat het voorwerp van onderhavige akte integraal vergund is

°dat de vergunning rechtsgeldig en niet vervallen is

°dat wat er wordt verkocht of overgedragen, werd opgericht in overeenstemming met de vergunning.

Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund

Ondergetekende notaris wijst de verkrijgende partij op de mogelijkheid om de voormelde vergunningen en vergunde bouwplannen op te vragen bij de bevoegde dienst stedenbouw ten einde de werkelijk gerealiseerde constructies te toetsen aan de voorhanden zijnde vergunning(en) en bouwplan(nen). Ondergetekende notaris wijst de koper er op dat de verkoper niet noodzakelijk op de hoogte is van de stedenbouwkundige inbreuken die werden begaan vóór hij zelf eigenaar werd van het goed en er geen verplichting op de notaris rust om te onderzoeken of de werkelijk gerealiseerde constructies overeenstemmen met de vergunde plannen, doch enkel voortgaat op de informatie die hem door de stedenbouwkundige dienst van de gemeente of stad wordt bezorgd.

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

De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

De verkoper verklaart dat er op dit ogenblik geen (nog niet vervallen) stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen werden afgeleverd voor werken die nog moeten worden aangevangen of reeds begonnen zijn.

2° Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:

"Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: woongebieden

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Bijzonder Plan van Aanleg

Referentie: BPA_34043_224_00001_00002

Beschrijving: Centrum, wijziging A

Bestemmingen: //

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 03/10/1996

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00138_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Bestemmingen: //

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 25/06/2015"

3° Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Dat het goed **niet** is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO.

5° Dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning voor wat betreft goed **sub 2/** van toepassing is, afgeleverd door de gemeente Spiere-Helkijn de dato 25 april 2007:

"Verkavelingsvergunning

Beschrijving: verkavelen van een perceel in twee bouwkavels

Referentie: 34043_2007_578

Gemeentelijk dossiernummer: 070425.008

Aard aanvraag: Nieuw

Beslissing eerste aanleg: Vergund (VERGUNNING)

Datum beslissing: 25/04/2007

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

Lot informatie:

Nummer: 19

Status: Niet vervallen

Nummer: 20

Status: Niet vervallen"

Ondergetekende notaris heeft, met toepassing van artikel 5.2.3. Vlaamse Codex RO, de partijen op de hoogte gebracht van de akte van verdeling verleden voor Ignace De-meulemeester destijds te Anzegem op 29 oktober 2007 en van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de

verkavelingsvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Spiere-Helkijn in zitting van 25 april 2007 onder dossiernummer gemeente 34043_2007_578.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed deel uitmaakt als lot 20 van voormelde verkaveling.

De koper erkent een kopie van deze documenten ontvangen te hebben.

Hij verbindt er zich toe de lasten en voorwaarden van deze akte na te leven op te leggen aan de rechtsopvolgers ten welke titel ook en ontslaat ondergetekende notaris ervan de volledige inhoud van deze verkavelingsakte over te nemen in onderhavige akte.

6° Dat er **geen** voorkeepsrecht op het onroerend goed rust, zoals vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

7° Dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8° Dat het onroerende goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Geen enkele zekerheid wordt gegeven aan de koper omtrent de mogelijkheid om op voorbeschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel en stedenbouwkundige inlichtingen. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voor-

schriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Betekening van de eenvoudige splitsing (art. 5.2.2 VCRO)

Voor de verdeling van het onroerend goed werd geen omgevingsvergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning afgegeven. Er is geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op het onroerend goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Ondergetekende notaris heeft het plan van de verdeling, samen met 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 van de gemeente Spiere-Helkijn op 12 maart 2025.

De gemeente heeft niet geantwoord binnen de termijn van 20 dagen.

Ondergetekende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

10.2. Bepalingen aangaande het bodemsaneringsdecreet

De notaris doet opmerken dat de openbare verkoping van het voormeld goed moet worden aanzien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 36 van het Bodemsaneringsdecreet en verwijst naar het Decreet van de Vlaamse Raad van zeven en twintig oktober twee duizend en zes betreffende de bodemsanering en bodembescherming, evenals van het besluit van de Vlaamse Regering van veertien december twee duizend en zeven houdende de vaststelling van het Vlaamse Reglement betreffende de Bodemsanering en Bodembescherming, beiden in werking getreden op één juni twee duizend en acht, en van de draagwijdte ervan inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

a) Voor zoveel bekend, is of was er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, geen risico-inrichting gevestigd, zoals bedoeld in artikel twee van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Ondergetekende notaris heeft aan het Gemeentebestuur van Spiere-Helkijn naar aanleiding van voormelde verkoop gevraagd of voorbeschreven goed geen risicogrund is.

Daarop heeft voormeld Gemeentebestuur Spiere-Helkijn bij haar schrijven 21 juni 2024 geantwoord:

"Milieuvergunning

Niet van toepassing

Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

Risicoground

Niet van toepassing"

b) De volgende bodemattesten worden voorgelegd die betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 13 september 2024 onder kenmerk 20240749841 en 20240749842.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatie-register.

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 risicoground 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 een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

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

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

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

Te Mechelen, 13.09.2024"

De koper zal een kopie van voormeld attest ontvangen.

c) Voor zoveel bekend is er met betrekking tot het verkochte goed geen weet van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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.

10.3. Asbestinventarisatetest

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 eigenaar beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met betrekking tot Kerkstraat 29 met unieke code UC: 20250316-000159.000 op 16 maart 2025 en onbeperkt geldig (tenzij de toestand wijzigt):

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Asbestveilig** (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Werken gepland? Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen zijn in wanden, vloeren,... Laat ze in een aanvullend onderzoek opsporen.

-De eigenaar beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met betrekking tot Kerkstraat 31 met unieke code UC: 20250316-000158.000 op 16 maart 2025 en geldig tot 16 maart 2030:

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Niet-asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

7 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

4 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren

Werken gepland? Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen zijn in wanden, vloeren, ... Laat ze in een aanvullend onderzoek opsporen.

10.4. Stookolietank

Voor zoveel bekend zijn er in het onroerend goed bovengrondse stookolietank(s) aanwezig.

Gelet op de materiële onmogelijkheid om over te gaan tot het controleonderzoek zoals voorgeschreven door VLAREM II, zal de toewijzeling moeten instaan voor de uitvoering van het controleonderzoek.

De toewijzeling wordt ingelicht door de notaris betreffende de verantwoordelijkheid die voortvloeit uit het gebruik van de stookolietank(s) die niet beantwoord aan de voorschriften van VLAREM II en dat hij alle kosten van het controleonderzoek en de eventuele aanpassing aan de normen zal moeten dragen.

De toewijzeling wordt erop gewezen dat indien de stookolietank(s) vervuiling heeft/hebben veroorzaakt, in sommige gevallen een aanvraag bij Promaz kan worden gedaan om (gedeeltelijk) tussen te komen bij de sanering van deze vervuiling.

Een aanvraag bij Promaz kan tot en met 28 februari 2025 worden ingediend.

10.5 Postinterventiedossier

De koper werd ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier, en werd erop gewezen dat vanaf 1 mei 2001, zowel bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste twee (2) verschillende aannemers tegelijkertijd of achtereenvolgens werken uitvoeren als bij bouwwerken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van de bouwwerken of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden, en die slechts door één aannemer worden uitgevoerd, er een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, en uiterlijk bij de notariële akte van het hiervoor beschreven onroerend goed aan de koper moet overhandigd worden en dat alle voor

de veiligheid en gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

Voor zoveel bekend dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

10.6. Elektrische installaties

Het goed is onderworpen aan een controlebezoek van een oude niet-huishoudelijk installatie volgens (KB 08/09/2019) - AREI Boek 1- 9.1.1, 8.3.1.2 + Codex boek III titel 2.

Bij processen-verbaal van 25 maart 2025 werd door ACEG vzw te 1853 Strombeek-Bever, Ringlaan 39 vastgesteld dat de installaties **niet voldoen** aan de voorwaarden van de CODEX boek III titel 2. Art. III.2-15: "indien het verslag opgesteld na een controlebezoek aantoonst dat de elektrische installatie niet voldoet aan de bepalingen van hoofdstuk III van deze titel, is de werkgever ertoe gehouden om de installatie in overeenstemming te brengen met deze bepalingen. Deze maatregelen worden vastgesteld op basis van een risicoanalyse, zoals bedoeld in artikel I.2-6."

Plichten van de eigenaar, beheerder, huurder voor de installatie onderworpen aan het AREI Boek 1 afdeling 9.1.1:

- Het verslag dient te worden bewaard in het dossier van de elektrische installatie.

- Elke wijziging dient te worden vermeld in het elektrisch dossier.

- Elk ongeval overkomen van personen en te wijten, rechtstreeks of onrechtstreeks, aan de aanwezigheid van de elektrische installatie dient onmiddellijk meegedeeld te worden aan de algemene Directie Energie van de Federale Overheidsdienst Economie.

De koper wordt gewezen: als alle inbreuken zijn verholpen, neem terug contact op met ACEG of met uw keurder van ACEG en maak een nieuwe afspraak.

10.7. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Timothy Verhaeghe (EP06723) gedateerd van 16 maart 2025:

- Met betrekking tot het goed gelegen te Kerkstraat 29, voorwerp van huidige verkoop, met vermelding van unieke code 20250316-0003554486-RES-1 en een berekend energieverbruik van **1010 kWh/m² jaar** en met energielabel **F**.

- Met betrekking tot het goed gelegen te Kerkstraat 31, voorwerp van huidige verkoop, met vermelding van unieke code 20250316-0003554522-RES-1 en een berekend energieverbruik van **553 kWh/m² jaar** en met energielabel **F**.

De renovatieplicht

Het goed is deels een residentiële gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat indien de akte na 1 januari 2023 wordt getekend het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

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.

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

10.8. Zonnepanelen

Voor zoveel bekend is het alhier verkochte goed niet voorzien van zonnepanelen.

10.9. Waterparagraaf

a) Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 14 oktober 2024, verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones.

b) Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in signaalgebied;

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone.

Het perceel en het gebouw heeft een **score A** (geen overstroming gemodelleerd).

c) Voor zoveel bekend is het hierboven vermelde goed nooit overstroomd.

10.10. Onroerend erfgoed

a. Opname in vastgestelde inventaris

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed.

b. Bescherming

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **noch** voorlopig **noch** definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

10.11. Bosdecreet

Voor zoveel bekend is voorbeschreven goed **niet** gelegen in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

10.12. Decreet natuurbehoud

Voor zoveel bekend is voorbeschreven goed **niet** gelegen in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

10.13. Woningkwaliteitsbewaking - Consultatie Register Van Herstelvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende 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.

10.14. Ongeschiktheid - onbewoonbaarheid - Leegstand - Verwaarlozing

Voor zover bekend is het onroerend goed niet opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Voormelde inlichtingen van de Gemeente Spiere-Helkijn bevestigt dat.

Er is voor zover niet bekend dat er enig voornemen is vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

Voor zover bekend rust er geen vordering of veroordeling op het onroerend goed, zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

10.15. Rookmelders

Ondergetekende notaris wijst 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 één januari twee duizend twintig dient uitgerust te worden met één of meer 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 (ingevolge van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

Ondergetekende notaris informeert de kopende partij dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren en desgevallend hiervoor het nodige zullen moeten doen.

10.16 Leidingen en kabels

Op 27 februari 2025 heeft ondergetekende notaris onderhavige verkoop gemeld via de website van het "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt" (afgekort FKLIM). De FKLIM web-applicatie heeft volgend antwoord gegeven:

"Er zijn geen KLIM leden betrokken voor deze aanvraag."

ARTIKEL 11. Verzekeringen

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

De eigenaar 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.

ARTIKEL 12. Distributiecontracten

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.

ARTIKEL 13. Geen opschortende voorwaarde voor verkrijgen financiering

De toewijzing vindt plaats zonder de opschortende voorwaarde dat de koper een krediet krijgt. Dat betekent dat de verkoop doorgaat, ook al krijgt de koper geen krediet van de bank.

B. <u>ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN</u>

ARTIKEL 14 - Toepassingsgebied

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.

ARTIKEL 15 - Toetreding

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

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

ARTIKEL 16 - Wijze van verkopen

Eén zitdag

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

Inhouding

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

Leiding van de verkoopverrichtingen

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 de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen personen/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.

ARTIKEL 17 - Biedingen

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.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

ARTIKEL 18 - Het verloop van een online verkoop op www.biddit.be

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

18.2 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 vijf 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 vijf minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van vijf minuten op-nieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

ARTIKEL 19 - Biedsystemen

19.1. - Algemeen

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

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

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

19.2. - Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal

het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

19.3. - Plafond (bereikt)

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

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

ARTIKEL 20 - Gevolgen van een bod

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

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

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

- de vijf (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 tien (10) werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 15 van deze algemene verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

ARTIKEL 21 - Het sluiten van de biedingen

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie,...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 16 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

ARTIKEL 22 - Weigering ondertekening PV van toewijzing

Indien een door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum twee duizend vijf honderd euro nul cent (€ 2.500,00).

De bidder die door de notaris wordt weerhouden en waarvan het bod aanvaard wordt door de verkoper, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak kunnen maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 2.500 € indien de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris voorgestelde ogenblik.

ARTIKEL 23 - Instelprijs en premie

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 bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %),

berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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.

ARTIKEL 24 - Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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.

ARTIKEL 25 - Wettelijke indeplaatsstelling

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.

ARTIKEL 26 - Uitdrijving

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.

ARTIKEL 27 - Toewijzing aan een medeveiler

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.

ARTIKEL 28 - Sterkmaking

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.

ARTIKEL 29 - Aanwijzing van lastgever

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

ARTIKEL 30 - Borg

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.

ARTIKEL 31 - Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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 BW).

ARTIKEL 32 - Prijs

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.

ARTIKEL 33 - Kosten

33.1. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. 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 door de betaling van de prijs.

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 procent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Eénentwintig 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 vijftentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijf en dertig 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%), 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);

ARTIKEL 33.1.bis. 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 gesplijste commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage

afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% van 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, abbatement), 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 registratierechten of met de verschuldigde btw.

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

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

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

ARTIKEL 33.1.ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de verkoper

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

ARTIKEL 34 - Schuldvergelijking

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.

ARTIKEL 35 - Nalatigheidsinteressen

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.

ARTIKEL 36 - Sancties

36.1. 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.

36.2. 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.

36.3. 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 aangete-

kende 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 gerechtsdeurwaardersexploit 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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 2.9.6.0.1, 1^e lid, 2^o VCF, om de kosten te doen verminderen.

36.4. 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.

ARTIKEL 37 - Machten van de lasthebber

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 voor 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.

ARTIKEL 38 - Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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 biider vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de biider bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De biider: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de biider zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedin-

gen, 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 bid-dit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

SLOTBEPALINGEN

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen enkel op basis van stukken.

BURGERLIJKE STAND

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt ondergetekende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

a) voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje;

b) voor de rechtspersonen: de naam, rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijks-identificatienummer.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN & TAKSEN)

Het recht bedraagt honderd euro nul cent (€ 100,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt en verleden te Avelgem, ten kantore.

En na gedane voorlezing hebben wij notaris ondertekend.