

Rep. 2020/10340	Doss. SVDB (2200526)	RoG €50,00
Datum: 29/12/2020	Algemene verkoopsvoorwaarden	Bijlagen: 0

<p style="text-align: center;">EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE</p>

HET JAAR TWEEDUIZEND TWINTIG.

Op negenentwintig december.

Ga ik, **Bernard VAN STEENBERGE**, notaris met standplaats te Laarne, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Van Steenberge Bernard", met zetel te 9270 Laarne, Molenstraat 1/B 001, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna genoemd "**de verkopers**".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden
--

Contactgegevens van het notariskantoor

Bernard Van Steenberge, Notaris

Molenstraat 1/B 001

9270 Laarne

Telefoon: 09/369.02.74

Contactpersoon:

sabine.vandenbossche.108621@belnot.be

Beschrijving van het onroerend goed

Gemeente LAARNE – eerste afdeling

Een woonhuis, met alle aanhorigheden, op en met de grond, gestaan en gelegen aan de Steentjestraat 7, gekend volgens titel onder de sectie B, nummer 1274/W en volgens huidig kadastraal uittreksel onder de sectie B, nummer 1274W P0000, met een oppervlakte van

zevenhonderdvierentwintig vierkante meter (724 m²). (K.I.:€ 508,00)

Hierna genoemd: "**het goed**".

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 verkoopvoorwaarden 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 **tweehonderdtwintigduizend euro (€220.000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€1.000,00).

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 23 februari 2021 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 03 maart 2021 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

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 **woensdag 10 maart 2021 om 14.00 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10u00 tot 12u30 en van 14u00 tot 16u30, op afspraak via de notaris, en dit vanaf zaterdag 16 januari 2021 tot en met zaterdag 20 februari 2021.

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

Opschortende voorwaarde van het verstrijken van een financiering door de koper

De toewijzing vindt **niet** plaats onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan zich bijgevolg niet beroepen op deze opschortende voorwaarde.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Het goed is vrij van gebruik. De koper zal het genot van het 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 verkopers 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.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkopers verklaren dat het goed met geen enkel wettelijk of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, optierecht of vervreemdingsverbod is bezwaard.

Staat van het goed – Gebreken

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

van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkopers 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.

Erfdiensbaarheden

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

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

De verkopers verklaren geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkopers zouden 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 verkopers voordien een vergoeding ontvangen hadden, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkopers 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 verkopers zouden kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Administratieve bepalingen

Informatieplicht artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Aangezien de gemeente Laarne beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 15 oktober 2020 wordt de koper door de verkopers geïnformeerd:

1° dat voor het hoger beschreven goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven;

constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan worden vermoed vergund te zijn;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het hoger beschreven goed volgens het gewestplan "Gentse- en Kanaalzone", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 14 september 1977, deels "*agraris* gebied" en deels "*woongebied met landelijk karakter*" is;

3° dat, zoals blijkt uit de verklaring van de verkopers, het hoger beschreven 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 op het hoger beschreven goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het hoger beschreven goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;

6° dat het hoger beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het hoger beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8. §1 van de Codex.

De koper ontvangt overeenkomstig artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundig uittreksel, uitgereikt door de gemeente Laarne op 15 oktober 2020.

De koper wordt op de hoogte gebracht worden van alle door het decreet opgelegd informatie.

Gemeentelijke inlichtingen

Uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen, afgeleverd door de gemeente Laarne bij brief van 15 oktober 2020 blijkt dat het goed gelegen is in een rooilijnplan en dat het goed bezwaard is met een erfdienstbare strook langs waterlopen van 1^e, 2^{de} en 3^{de} categorie tbv ruimingswerken. Het perceel is gelegen langs een waterloop van 3^{de} categorie S425 "Kapelbeek".

De koper ontvangt een kopie van voormelde brief.

Ondergetekende notaris:

- verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen, maar informeert tevens partijen dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen;

- wijst de kandidaat-koper erop dat, wat de niet-bebouwde gedeelten van het hoger beschreven goed betreft, geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen;

- wijst de kandidaat-koper erop dat indien het hoger beschreven goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, de koper zich zal moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkopers te kunnen uitoefenen.

De verkopers verklaren:

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het hoger beschreven

goed en zelf geen vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd zonder vergunning;

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- dat het hoger beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;
- bij gebrek aan een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het hoger beschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;
- geen kennis te hebben van een verworven sociaal beheersrecht op het goed overeenkomstig de Vlaamse Wooncode;
- dat het hoger beschreven goed niet is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en daartoe ook geen betekeningen te hebben ontvangen;
- dat het goed evenmin het voorwerp vormt van een oppeising door de burgemeester van de gemeente waar het goed gelegen is op grond van artikel 134bis van de Gemeentewet.

Decreet betreffende de bodemsanering en -bescherming

De verkopers verklaren dat de grond, voorwerp van deze akte, bij hun weten geen risicogrand is.

Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond 1) geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en 2) de gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (artikel 102 §1 Bodemdecreet).

Door de OVAM werd op 05 oktober 2020 voor het goed een bodemattest afgeleverd met kenmerk 20200594216 waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

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 verkopers verklaren met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden of aan de kopende partij, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkopers te goeder trouw afgelegd werd, zullen de verkopers niet tot vrijwaring gehouden zijn voor eventuele (niet-gekende) bodemverontreiniging.

Zich steunend op de verklaringen van de verkopers en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de ondergetekende notaris dat de bepalingen van "Hoofdstuk VIII-Overdracht" van het Bodemdecreet werden nageleefd.

Ondergetekende notaris wijst erop dat:

- dergelijk blanco bodemattest géén uitsluitel geeft of het goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging;
- dergelijk attest niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Stookolietank

De verkopers verklaren dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden

georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. Het bijhouden van een postinterventiedossier is verplicht voor dergelijke werken sedert 01 mei 2001.

De verkopers verklaren sinds 01 mei 2001 geen werken te hebben aangevat waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installaties

Sinds 01 oktober 1981 moeten laagspanningsinstallaties vóór de ingebruikname van de installatie aan een gelijkvormigheidsonderzoek onderworpen worden en vervolgens aan een periodieke controle (om de 25 jaar voor de huishoudelijke installaties) volgens de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (Art. 271). Een oude installatie is een installatie van vóór 01 oktober 1981.

De verkopers verklaren dat de elektrische installatie vóór de ingebruikname overeenkomstig het reglement niet werd onderworpen aan een gelijkvormigheidsonderzoek zodat een controleonderzoek voorafgaandelijk de verkoop conform artikel 276bis nodig is.

Bij proces-verbaal van 12 oktober 2020 werd door Vincotte vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Het origineel van dit proces-verbaal zal door de verkopers aan de koper overhandigd worden.

De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich op heden bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten.

In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de verkoopster reeds de aandacht van de koper op zijn verplichtingen:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden van het proces-verbaal van toewijzing door een erkend organisme;

- zijn identiteit en de datum van het proces-verbaal van toewijzing mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De koper behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de koper het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De koper wordt ingelicht door de notaris betreffende:

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
- de gevolgen en de verantwoordelijkheid die hij loopt uit het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende reglement;
- de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Sven Daniel Stevens (EP13964) gedateerd van 06 september 2020, met vermelding van unieke code "20200906-0002311794-RES-1".

Het origineel van dit certificaat wordt aan de kopers overhandigd na de toewijzing.

Risicozone overstroming - Waterparagraaf

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be, gedaan op 05 oktober 2020, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hiervoor beschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Watertoets

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuut-houdende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hoger beschreven goed:

- niet gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan

de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Onroerend erfgoed

A. De verkopers verklaren dat er hen voor het hoger beschreven goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat zij evenmin weet hebben van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

B. De verkopers verklaren dat het hoger beschreven 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. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Premies, overheidstegemoetkomingen en KLIP

De ondergetekende notaris wijst de koper op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be en de koper ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

De ondergetekende notaris wijst de koper op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be.

De verkopers vestigen de aandacht van de koper op de mogelijkheid om op de website www.klip.vlaanderen.be na te gaan of er zich op het hoger beschreven goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het goed, zonder verdere tussenkomst of aansprakelijkheid van de verkopers.

Hypothecaire toestand

Het hoger beschreven goed wordt 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 hoger beschreven 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.

De verkopers zijn gehouden het hoger beschreven 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 verkopers hiervoor niet meer kunnen aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het 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 verkopers voor het lopende jaar.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige

onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

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

De verkopers, de koper, elkeieder, 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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- 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.

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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft,

zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkopers, 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 verkopers in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkopers dit bedrag aanvaarden, wordt het goed toegewezen. Indien de verkopers daarentegen niet akkoord kunnen 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 verkopers en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

Indien een door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkopers nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkopers 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 tweeduizend vijfhonderd euro (€2.500,00).

De bidder die door de notaris wordt weerhouden en waarvan het bod wordt aanvaard door de verkopers, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak kunnen maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tweeduizend vijfhonderd euro (€2.500,00) indien de verkopers nalaten om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris voorgestelde ogenblik.

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 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 (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 1251-2° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 877 BW).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkopers.

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.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkopers, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van tien percent (10%). Zij bedraagt:

- achttien komma dertig procent (18,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€40.000,00);
- zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€50.000,00);
- vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€60.000,00);
- vijftien komma vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€70.000,00);

- veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€80.000,00);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€90.000,00);
- dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€100.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€110.000,00);
- dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€125.000,00);
- twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€150.000,00);
- twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€175.000,00);
- twaalf komma vijfentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€200.000,00);
- twaalf komma vijf procent (12,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€225.000,00);
- elf komma negentig procent (11,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€250.000,00);
- elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€275.000,00);
- elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€300.000,00);
- elf komma vijftig procent (11,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€325.000,00);

- elf komma veertig procent (11,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€375.000,00);
 - elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€400.000,00);
 - elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€425.000,00);
 - elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€500.000,00);
 - tien komma vijfnegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€550.000,00);
 - tien komma vijfentachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€600.000,00);
 - tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€750.000,00);
 - tien komma vijfenzestig procent (10,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€750.000,00) tot en met één miljoen euro (€1.000.000,00);
 - tien komma vijftig procent (10,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€2.000.000,00);
 - tien komma dertig procent (10,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€3.000.000,00);
 - tien komma vijfentwintig procent (10,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€4.000.000,00);
 - tien komma twintig procent (10,20%), 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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het

verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkopers dienen het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkopers. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkopers en komt in mindering van de hen toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hen toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hen een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

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 verkopers 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.

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, hebben de verkopers 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 verkopers bovendien elke schadevergoeding kunnen 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 van rechtswege plaats, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkopers aan de koper hun wil te kennen zullen 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 verkopers toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door

het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2^o, 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^o, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkopers kiezen 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 verkopers, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop zij een voorrecht hebben, 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 verkopers 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 verkopers: 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 verkopers 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 verkopers 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.

D. Volmacht

De verkopers, hierna "de lastgevers" te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

(...)

Ieder van hen hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgevers op onherroepelijke wijze gelasten om:

- voor hen en in hun naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

- de lastgevers te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden;

- de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten;

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

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

- hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te

kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen zijn de lastgevers erover ingelicht dat zij ingevolge artikel 2002 van het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaan voor de gemaakte kosten.

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

De lastgevers verklaren op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgevers ondertekend overmaakten aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgevers verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Zij verklaren bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgevers verklaren perfect op de hoogte te zijn van het feit dat zij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, dragen indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

Rechtsbekwaamheid

De comparanten verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn, niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, géén gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op mijn kantoor te Laarne, 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 hebben de verkopers samen met mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR BEREDENEERD UITTREKSEL