

HET JAAR TWEEDUIZEND EENENTWINTIG
OP NEGENTIEN JANUARI

Ga ik, meester **Sophie VAN der BIEST**, notaris te Dendermonde, die haar ambt uitoefent in de bv “NOTARIS SOPHIE VAN DER BIEST”, met zetel te 9200 Dendermonde, Brusselsestraat 67, ingeschreven in het RPR Gent - afdeling Dendermonde met ondernemingsnummer 0539.816.480, 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 verzoeker**” of “**de verkoper**”.

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en);
- E. Diverse verklaringen.

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Beschrijving van het goed

De verzoeker verklaart dat hij het hierna beschreven goed wenst te verkopen als **één geheel**:

STAD DENDERMONDE (vierde afdeling – Grembergen)

Een projectgrond met actuele constructies, gestaan en gelegen te Dendermonde (Grembergen) aan de Voortweg, omvattende:

1. Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te Dendermonde (Grembergen), Voortweg 7, volgens een recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend sectie A, nummer 1249/S2 P0000, met een oppervlakte van vierhonderd zestig vierkante meter (460 m²).
2. Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te Dendermonde (Grembergen), Voortweg 9, volgens een recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend sectie A, nummer 1249/H2 P0000, met een oppervlakte van tweehonderd vierkante meter (200 m²).
3. Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te Dendermonde (Grembergen), Voortweg 11, volgens een recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend sectie A, nummer 1249/G2 P0000, met een oppervlakte van honderd zeventig vierkante meter (170 m²).
4. Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden,

gestaan en gelegen te Dendermonde (Grembergen), Voortweg 13, volgens een recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend sectie A, nummer 1249/F2 P0000, met een oppervlakte van honderd veertig vierkante meter (140 m²).

5. Een perceel grond gelegen te Dendermonde (Grembergen), ter plaatse gekend “Volkaert”, volgens een recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend sectie A, nummer 1249/E2 P0000, met een oppervlakte van driehonderd en tien vierkante meter (310 m²).

Hierna samen 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 verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Contactgegevens van het notariskantoor

Het kantoor van notaris Sophie VAN DER BIEST is telefonisch bereikbaar elke werkdag vanaf 09.00u tot 12.00u en vanaf 13.30u tot 17.00u, behalve vrijdagmiddag.

De contactpersoon op het kantoor is mevrouw An MAUDENS, met rechtstreeks telefoonnummer 052/37.89.36 en e-mailadres: an.maudens@notarisvanderbiest.be.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderd vijfenzeventig duizend euro (175.000,00 €)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (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.

Schuldvergelijking

Schuldvergelijking is mogelijk in geval van toewijs aan een verzoeker, zodat deze in voorkomend geval enkel het aandeel in de prijs van de andere verzoeker dient te betalen, en niet de prijs van zijn eigen aandeel.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 16 februari 2021 om 15 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 24

februari 2021 om 15 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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 maandag 1 maart 2021 om 15 uur.

Bezoeken

Gezien de verkoper het goed wenst te verkopen als één geheel met als aanduiding “projectgrond”, worden er **geen** bezoeken aan de bestaande bebouwing (woonhuizen) georganiseerd.

Ondergetekende notaris houdt zich evenwel het recht voor bezoeken in te lassen en/of bezoeken te bepalen, in het belang van de verkoop.

Publiciteit

De online verkoop zal bekend gemaakt worden:

- in het Notarisblad Oost-Vlaanderen;
- via aankondiging met beschrijving en foto's op volgende websites: www.biddit.be, www.immoweb.be, www.notaris.be, www.zimmo.be, en www.notarisblad.be;
- affiche in het kantoor van de notaris;
- het plaatsen van een ‘te koop’-bord aan het goed.

Tevens zal een extra ‘te koop’-bord van 2 meter op 2 meter groot worden geplaatst op het hoekperceel, met een grondplan van het eigendom als geheel.

Eigendomsoverdracht

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

Ingevolge de verkoop verwerft de koper zowel de hoedanigheid van erfpachtgever als de hoedanigheid van erfpachter, met als gevolg dat het cijnsrecht van rechtswege en met onmiddellijke ingang ten einde komt op de datum van het proces-verbaal van toewijzing. Een vermelding dienaangaande zal worden opgenomen in het proces-verbaal van toewijzing.

Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat:

- de woning Voortweg 7 niet (meer) is bewoond;
- de woning Voortweg 9 niet (meer) is bewoond;
- de woning Voortweg 11 niet meer is bewoond vanaf 1 december 2020;
- de woning Voortweg 13 niet meer is bewoond vanaf 30 november 2020.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf deze datum moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De verkoper zal het verkochte goed verzekeren tegen brand en aanverwante risico's tot de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

Zakelijke zekerheden op roerende goederen

De notaris informeert over de wetgeving met betrekking tot zakelijke zekerheden op roerende goederen.

Deze wetgeving laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door een schuldeiser worden opgeëist in het kader van een volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper verklaart:

- dat hij alle leveranciers die werken hebben uitgevoerd aan het bij deze verkochte goed volledig heeft betaald, en
- dat er in of op het bij deze verkochte goed geen goederen aanwezig zijn die belast zijn met een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper - berekend van dag tot dag - gedragen en betaald vanaf de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

Belastingen op onbebouwde percelen, op leegstaande, verwaarloosde of ongeschikt verklaarde woningen, alsook reeds

gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich bevindt op de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, 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.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed, geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, en dat er geen erfdienstbaarheden zijn vermeld in zijn eigendomstitel, met uitzondering van de “*servitude*” die is aangeduid op het metingsplan opgemaakt door landmeter BROECKX te Dendermonde op 17 december 1924, welk plan gehecht is gebleven aan de akte cijnsacht verleden voor

meester Louis-Jean VAN HEMELRYCK, notaris te Dendermonde, van 25 april 1925.

De koper ontvangt een kopie van voormeld metingsplan.

Dienaangaande verwijst de notaris ook naar hetgeen hierna is vermeld, inzake buurtweg / voetweg en aanpalende openbare weg.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht) de eventuele 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.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, zal de notaris desgevallend toewijzen onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

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

De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enig wettelijk of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht.

Administratieve bepalingen

1. Bodemdecreet

De verkoper verklaart:

- dat bij zijn weten op het verkochte goed geen inrichting gevestigd is of was en op het goed geen activiteit werd of wordt uitgeoefend die is opgenomen in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

Datzelfde blijkt uit de inlichtingenbrief van de Stad Dendermonde.

De Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM) heeft overeenkomstig het Bodemdecreet een bodemattest afgeleverd op 23 december 2019 met kenmerk 20190759931 (perceel 1249/S2), 20190759928 (perceel 1249/H2), 20190759932 (perceel 1249/G2), 20190759930 (perceel 1249/F2) en

20190759929 (perceel 1249/E2)

De inhoud van deze bodemattesten 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 risicogrond 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

- met betrekking tot het verkochte goed niet op de hoogte te zijn van om het even welke bodemverontreiniging.

Voor zover als nodig, verzaakt de koper in toepassing van artikel 116 van het Bodemdecreet uitdrukkelijk aan alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden met betrekking tot onderhavige verkoop.

De koper neemt genoegen met deze verklaring en met de bodemattesten.

Comparanten erkennen door ondergetekende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van het Bodemdecreet, zo onder meer:

- ° de bepalingen betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van een grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam,
- ° de aansprakelijkheidsregeling ter zake,
- ° de procedure die moet gevolgd worden vooraleer er kan worden overgegaan tot de overdracht van een grond waarop een "lijst-inrichting" is of was gevestigd, en
- ° de gevolgen van niet-naleving van deze procedure.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet, dat handelt over de overdrachten van gronden, nageleefd zijn voor deze overdracht, doch wijst er de koper echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

2. Stedenbouw

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 VCRO, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels de dato 1 december 2020:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige

handelingen is afgegeven.

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening welke bepaling de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is: woongebied (Gewestplan Dendermonde vastgesteld op 7 november 1998). Wegens de schaal van het gewestplan is de bestemming voor interpretatie vatbaar.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen 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 of in het decreet de dato 25 april 2014 betreffende complexe projecten zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5° dat voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” (WORG).

Voor zover als nodig verzaakt de koper aan elke eventuele nietigheid die hij zou kunnen inroepen ingevolge miskenning aan de regelgeving opgenomen in de VCRO, aangezien hij dienaangaande alhier afdoende geïnformeerd werd.

De verkoper verklaart:

- dat het goed vrij is van onteigening door een overheid en dat er bij haar weten geen plan tot onteigening is.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat hij alle nodige vergunningen heeft bekomen voor de bouwwerken die hij gebeurlijk heeft laten uitvoeren;

- dat hij geen kennis heeft van enig bouw misdrijf betreffende het verkochte eigendom.

- dat het goed, bij zijn weten, niet het voorwerp uitmaakt van een besluit tot ongezondverklaring of een maatregel of ontwerp van maatregel tot ondergrondse inneming of opeising van verlaten goed zoals bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet.

De koper heeft geen enkel verhaal tegen de verkoper, voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

De koper ontvangt een kopie van de vastgoedinformatie en de

stedenbouwkundige uittreksels welke ten hoogste één jaar voor het verlijden van onderhavige akte werden verleend.

In de vastgoedinformatie wordt letterlijk vermeld hetgeen volgt:

“(…)

2. Groenbeleid & Landbouw

(…)

Het onroerend goed bevindt zich:

Niet in overstromingsgevoelig gebied

(…)

5. Wegen & Waterlopen

Het onroerend goed bevindt zich in een zuiveringszone van het type:

Centraal gebied

(…)

Het onroerend goed paalt aan een buurtweg of voetweg + het onroerend goed is bezwaard met een buurtweg of voetweg

(…)”

De koper ontvangt een kopie van de mail de dato 15 januari 2020 van de Stad Dendermonde aan ondergetekende notaris, die letterlijk vermeldt hetgeen volgt:

“Mevrouw,

De buurtweg die wij bedoelen in ‘chemin nr. 6’. Buurtweg nr. 6 is eigenlijk de Voortweg. Omdat er van de Voortweg geen rooilijnplan bestaat verwijzen wij naar de oude atlas van de wegenis (de buurtwegenatlas) waarop de wettelijke breedtes van de weg staan (rode cijfers). Het is die breedte die beschikbaar moet zijn. Deze breedte kan je ook interpreteren als rooilijn of openbaar domein.

Achteraan palen de percelen aan voetweg nr. 70, oorspronkelijk een voetweg van 1 meter breed, maar nu ook al een straat nl. Volkaertwegel.

Hieronder overlay huidige situatie op atlas buurtwegen.”

De koper ontvangt ter zijner informatie tevens een kopie van:

- ° het document “Ruimtelijk Ontwikkelingskader Voortweg 7, 9, 11, 13” opgemaakt door het diensthoofd Ruimtelijke Ordening & Stadsontwikkeling van de Stad Dendermonde in februari 2020, en
- ° de notulen van de vergadering van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Dendermonde van 23 november 2020 over Voortweg - ruimtelijk ontwikkelingskader, waarvan het besluit letterlijk vermeldt hetgeen volgt:

“Het college neemt kennis van het ruimtelijk ontwikkelingskader voor de grond gelegen aan de Voortweg 7, 9, 11, 13 te Grembergen zoals opgemaakt door het diensthoofd RO en stadsontwikkeling en keurt deze goed, onder dien verstande dat er hieruit geen rechten kunnen worden geput en dat elke aanvraag

tot het bekomen van een omgevingsvergunning individueel zal worden bekeken en onderzocht op dat ogenblik.”

Voor zover als nodig verzaakt de koper aan elke eventuele nietigheid die hij zou kunnen inroepen in gevolge miskennen aan de regelgeving opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangezien hij dienaangaande alhier afdoende geïnformeerd werd.

3. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, in de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

4. Overstromingsgebied - watertoets

Volgens nazicht van de overstromings- en watertoetskaarten van Geopunt Vlaanderen bevinden de bij deze verkochte goed zich niet in een risicozone voor overstromingen, een recent overstroomd gebied, een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied, maar wel in een van nature overstroombaar gebied vanuit waterloop.

5. Natuurbeheerplan

Voorschreven onroerende goederen zijn niet gelegen in een natuurbeheerplan of een natuurreservaat.

6. Ondergrondse exploitatie

De koper zal in zijn voordeel de mogelijke vorderingen kunnen uitoefenen tot vergoeding van de schade die zou kunnen ontstaan ten gevolge van de exploitatie van de ondergrond.

De verkoper verklaart geen enkele overeenkomst tot beperking van zijn rechten in dit verband te hebben gesloten.

7. KLIM

Bij raadpleging van de KLIM-website (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) blijkt dat er geen KLIM-lid is betrokken bij het verkochte goed.

8. Stookolietank

De verkoper verklaart dat op het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

De verkoper verklaart dat op het adres Voortweg 11 een bovengrondse gasolietank aanwezig was, die is verwijderd en verschroot.

De koper neemt dienaangaande genoeg met voormelde verklaring en met de volgende attesten, waarvan hij een kopie ontvangt:

- “Certificaat van reiniging nr. 20-653” opgemaakt door ROMARCO nv met zetel te Zele op 8 oktober 2020, en

- “Verwerkingsattest” met nummer 2020.10.06.01 opgemaakt door ROMARCO nv met zetel te Zele op datum van 6 oktober 2020.

9. Postinterventiedossier

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

10. Elektrische installaties

De verkoper verklaart geen controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 te hebben laten uitvoeren aangezien de woningen volledig gerenoveerd of afgebroken dienen te worden.

De notaris informeert de koper dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur (Koning Albert II-laan 16 te 1000 Brussel) hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen, en dat de nieuwe elektrische installatie slecht in gebruik kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

11. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat voor elke woning werd opgemaakt door energiedeskundige DE MUNTER Griet op 30 augustus 2020, met vermelding van de unieke code:

- 20200830-0002300119-RES-1 voor Voortweg 7
- 20200830-0002300534-RES-1 voor Voortweg 9
- 20200830-0002308962-RES-1 voor Voortweg 11
- 20200830-0002308963-RES-1 voor Voortweg 13

De koper wordt op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit certificaat, en ontvangt een kopie hiervan.

12. Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er op het verkochte goed geen zonnepanelen aanwezig zijn.

13. Rookmelders

De koper wordt door de notaris gewezen op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 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).

De verkoper verklaart dat er in het verkochte goed geen rookmelders aanwezig zijn.

14. Woningkwaliteit

De instrumenterende notaris licht partijen in over de wetgeving inzake woningkwaliteit zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder over de herstellvorderingen op vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit.

Bij nazicht van het register van herstellvorderingen is gebleken dat het register geen informatie bevat over het verkochte goed.

A. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de

overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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.

Vorrang 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 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 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 bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt zij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

Indien een door de notaris weerhouden bieder 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 2.500,00 € (tweeduizend vijfhonderd euro).

De bieder die door de notaris wordt weerhouden en waarvan het bod wordt aanvaard door de verkoper, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak kunnen maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 2.500,00 € (tweeduizend vijfhonderd euro) indien de verkoper nalaat 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 bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 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 verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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 verkoper, 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.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) 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 verkoper dient 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 verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem 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 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 verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van rechtswege plaats, 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.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in

gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

B. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De

bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

C. VOLMACHT

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

elk optredend in haar hoedanigheid van medewerker van ondergetekende notaris, hierna "**de lasthebber**" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle

- bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdeelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
 - de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
 - van de kopers 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 hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
 - Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het

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

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze ermee akkoord te zijn dat het goed wordt toegewezen aan de minimumprijs die op definitieve wijze is vastgelegd in de onderhandse overeenkomst die de lastgever heeft ondertekend op het kantoor van ondergetekende notaris, op heden en voorafgaandelijk dezer.

De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat:

° het hem niet is toegestaan om het goed uit de online verkoop terug te trekken, noch om de minimumprijs te wijzigen, en

° hij de kosten verbonden aan huidige verkoop draagt, indien het goed niet wordt toegewezen.

E. Diverse verklaringen

BTW-VERKLARING

Ondergetekende notaris heeft voorlezing gegeven van de artikelen 62 paragraaf 2 en 73 van het BTW Wetboek.

AANWEZIGHEID – VERTEGENWOORDIGING – IDENTIFICATIE

Alle partijen, natuurlijke personen, verschijnen persoonlijk voor mij, notaris, behoudens voormelde vertegenwoordiging.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten, natuurlijke personen, haar persoonlijk bekend is of werd vastgesteld op vertoon van de identiteitskaarten.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt de notaris de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum, alsook de woonplaats van de comparanten, natuurlijke personen, op zicht der door de wet vereiste stukken.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering van deze akte kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats.

BEVOEGDHEID – BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

De comparanten verklaren, bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

NOTARISWET

De comparanten erkennen dat de notaris waar nodig hun aandacht heeft gevestigd op tegenstrijdige belangen en/of op de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen en dat zij gewezen heeft op ieders recht op bijstand van een eigen raadsman.

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

1. De comparanten verklaren dat het ontwerp van akte hen meer dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte werd medegedeeld, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeeld ontwerp van de akte.

3. De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de comparant toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op hogervermelde datum te 9200 Dendermonde, ***.

Na voorlezing als voormeld en toelichting van de akte, hebben de partijen, aanwezig en/of vertegenwoordigd als gezegd, met mij, notaris, getekend.