

Repertorium: [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Referte dossier: [REDACTED]
----------------------------	--	--------------------------------

Het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op vijftientwintig augustus.

Voor Ons, Meester **Jeroen UYTTERHAEGEN**, notaris te Wetteren.

ZIJN VERSCHENEN:

A black and white photograph of a person's face, heavily obscured by thick black horizontal bars. The bars are of varying lengths and positions, covering the eyes, nose, and mouth, leaving only the forehead and chin visible. The background is dark and textured.

Na deze voorafgaande uiteenzettingen hebben de verzoekers mij verzocht **over te gaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,**

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.** Volmacht.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN
--

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Jeroen UYTTERHAEGEN

Felix Beernaertsplein 46/A

9230 Wetteren

Dossier beheerd door: de heer VERSCHRAEGEN Arne

E-mail : arne.verschraegen@knu.be

Telefoon: 09/365.42.08

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED:

GEMEENTE WETTEREN – DERDE AFDELING

In het onroerend complex "Residentie Mochidis", gelegen aan het Felix Beernaertsplein, 33+ gekadaastreerd of het geweest volgens laatst overgeschreven titel sectie F, nummers 58L2(P0000), 58K2(P0000) en 61H(P0000) en volgens recente kadastrale bescheiden sectie F, nummer 1150A P0000 met een totale oppervlakte volgens zelfde van vier are eenendertig centiare (4a 31ca):

De autostaanplaats P7 op het gelijkvloers, omvattende:

-in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke autostaanplaats.

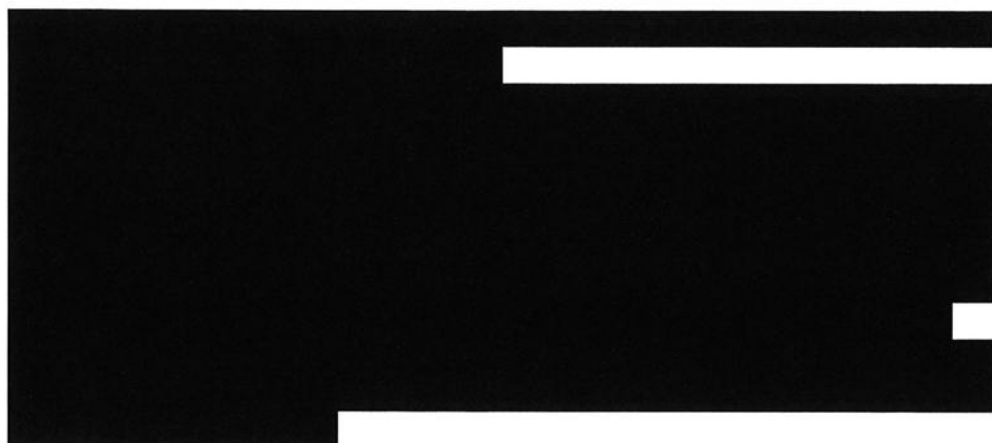
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfentwintig duizendsten (25/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

Met perceelsidentificatienummer: F 1150 A P0008.

Zoals dit privaat en het appartementsgebouw waarvan ze deel uitmaakt beschreven zijn in de basisakte verleden voor Meester Christiaan UYTTERHAEGEN, destijds notaris te Wetteren, op 29 maart 2017, overgeschreven onder refertenummer 54-T-05/04/2017-04905.

Voorschreven onroerend goed hierna genoemd "**HET GOED**".

Eigendomsoorsprong



Instelprijs

De instelprijs bedraagt tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt vijfhonderd euro (500,00 euro). Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro (500,00 euro) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 16 september 2026 om 15 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 24 september 2026 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 28 september 2026 om 16.30 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers vrij kunnen bezocht en bezichtigd worden.

Bekendmaking / Publiciteit

De verkoping zal in een periode van vier (4) weken vóór de toewijzing bekendgemaakt worden als volgt:

- a) door plakbrieven, waarvan er één of meerdere zullen aangebracht worden op het te verkopen eigendom;
- b) door online advertenties.

Eigendomsoverdracht - genot - gebruik - risico's - verzekeringen - belastingen

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

De toewijzeling zal de eigendom bekomen van het verkochte goed te rekenen vanaf de ondertekening van de authentieke akte die onderhavige verkoop zal vaststellen.

Het risico zal overgaan op hetzelfde ogenblik.

De toewijzeling zal er het genot van hebben, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, door het vrij gebruik ervan, gezien het naar verklaring van de verzoeker in deze niet verhuurd, noch verpacht is.

Het is de toewijzeling verboden, vóór betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten, enige verandering aan het goed aan te brengen of tot enige afbraak over te gaan.

Staat - Oppervlakte - Erfdienstbaarheden

Voorschreven goed wordt verkocht in de staat waarin het zich zal bevinden op het ogenblik van de toewijzing, zonder dat de toewijzeling aanspraak kan maken tegen de verzoeker op enige vergoeding, of op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, noch wegens misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte; elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de toewijzeling blijven, zonder verhaal tegen de verzoekers.

De verzoeker verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken.

Het goed wordt verkocht met alle eventuele gemeenschappen en lijdende en heersende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de toewijzeling vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

Daar het goed te bezichtigen was vóór de verkoping en de titel(s) en verkoopsvoorwaarden ter beschikking staat/stond van de toewijzeling, wordt de toewijzeling geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed en over alle desbetreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen.

De verzoeker verklaart zelf geen erfdienstbaarheden en of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het voorschreven goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden, met uitzondering van deze desgevallend voortvloeiend uit het feit dat voorschreven goed begrepen is in een regime van gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid, en deze desgevallend begrepen in de reeds aangehaalde basisakte, die ter beschikking staat op biddit.be, en waarvan de toewijzeling geacht zal worden kennis te hebben. De toewijzeling zal gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten van de verkoper dienaangaande. Deze

basisakte zal samen met onderhavige akte als één uitvoerbare en authentieke akte gelden in de zin van artikel 19 van de organieke wet notariaat, zodat dienaangaande geen verdere bepalingen zullen worden opgenomen in onderhavige akte.

Tienjarige aansprakelijkheid van architect en aannemers

De toewijzeling zal in de rechten en plichten van de verzoekers treden voor mogelijke vorderingen inzake productenaansprakelijkheid of vorderingen die voortvloeien uit de tienjarige aansprakelijkheid van architect en aannemers. De toewijzeling is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verzoeker, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van huidige akte.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verzoeker dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

De verzoeker verklaart dat er haar voor voorschreven goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening. Verder dat zij geen weet heeft van enige planbatenheffing met betrekking tot voorschreven goed.

De verzoeker verklaart dat er haar voor voorschreven 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 heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verzoeker verklaart en bevestigt dat zij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De verzoeker verklaart dat alle nodige vergunningen werden bekomen met betrekking tot handelingen, die gebeurlijk werden uitgevoerd of die zij heeft laten uitvoeren en zij verklaart dat er haar voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

In geval van bouwen zal de toewijzing zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de gewestelijke diensten van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verzoekers.

Met haar schrijven van **1 juli 2027** heeft de gemeente Wetteren betreffende voorschreven goed het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister alsmede de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd.

Stedenbouwkundige verklaringen:

De verzoekers verklaren:

- dat voor het voorschreven onroerend goed geen (recente) bouw- of stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, met uitzondering van
 - * de vergunning afgeleverd op 30 september 1963 voor het bouwen van een garage met Gemeentelijk dossiernummer : 42025/16099/B/1963/7952;
 - * de vergunning afgeleverd op 3 mei 1965 voor bijbouwen van een keuken met Gemeentelijk dossiernummer: 42025/14577/B/M1965/8725;
 - * de vergunning afgeleverd op 26 augustus 1968 voor het bouwen van 16 garages met Gemeentelijk dossiernummer: 42025/12397/B/1968/9865;
 - * de vergunning afgeleverd op 3 augustus 2007 voor het slopen van 2 rijwoningen met aanhorigheden + bouwen van een meergezinswoning (8 woongelegenheden) met Gemeentelijk dossiernummer: 42025/22656/B/2007/136 – doch vervallen;
 - * de vergunning afgeleverd op 3 april 2009 voor het slopen van 2 rijwoningen met handelszaak en bergplaatsen + bouwen meergezinswoning (8) met Gemeentelijk dossiernummer: 42025/23289/B/2009/21;
 - * de vergunning afgeleverd op 23 november 2015 voor het bouwen van meergezinswoning (8) met kantoor, winkelruimte en handelsruimte, garage met 5 autostaanplaatsen na slopen bestaande bebouwing met Gemeentelijk dossiernummer: 42025/28749/B/2015/212 – doch vervallen;
 - * de vergunning afgeleverd op 24 oktober 2016 voor het bouwen van meergezinswoning (5) (residentie Mochidis) met op het gelijkvloers kantoorruimte en parkeervoorziening met Gemeentelijk dossiernummer: 42025/29128/B/2016/166;
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven goed volgens het Gewestplan Gentse en Kanaalzone de dato 14 september 1977 "**woongebied**" is;

- dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat er voor het voorschreven goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;
- dat het voorschreven goed bij weten van de verzoekers niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied;
- dat er op het voorschreven goed geen voorkeursbesluit of een projectbesluit van toepassing is;
- dat voor het voorschreven goed opgenomen is in het vergunningenregister 'vergund geacht gebouwen' de dato 14 juli 2014 met als functie "handel, horeca, diensten" met gemeentelijk dossiernummer 42025/24730/G/1960/6058.

De instrumenterende notaris verklaart:

- dat de gemeente Wetteren beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat partijen dienvolgens een stedenbouwkundig uittreksel van minder dan één jaar oud hebben ontvangen;
- dat hij de verzoekers heeft verwezen naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omvattende de lijst met vergunningsplichtige handelingen;
- dat geen van de in gemelde lijst vermelde handelingen mag worden uitgevoerd met betrekking tot het voorschreven goed zolang de omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen (ermee rekening houdend dat in bepaalde gevallen de vergunningsplicht is vervangen door een meldingsplicht).

Waterparagraaf

De verzoekers verklaren dat het hiervoor beschreven goed bij hun weten niet gelegen is:

- in een risicozone voor overstromingen;
- in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;

- in een signaalgebied,

Verder wordt door de verzoekers meegedeeld dat volgens het overstromingsrapport voor het verkochte goed volgende P-score en G-score geldt:

Perceelscore of P-Score	A
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
<i>Daarbij geldt als legende: A: geen overstroming gemodelleerd - B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering - C: kleine kans op overstromingen - D: middelgrote kans op overstromingen.</i>	

Recht van voorkoop en voorkeur

De verzoekers verklaren dat het hiervoor beschreven goed met geen enkel recht van voorkoop of van voorkeur is bezwaard noch met een optierecht tot aankoop, recht van wederinkoop noch met enig verbod van vervreemding.

Publiciteitspanelen

De verzoekers verklaren dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende publiciteitspanelen en dat hij met niemand een beding van voorkeur tot aankoop heeft afgesloten.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

Aangaande het hiervoor beschreven goed werd op **5 juni 2026**, een bodemattest afgeleverd, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN heeft voorafgaandelijk dezer aan de verzoekers de vraag gesteld of zij er kennis van hebben dat er in of op het voorschreven goed inrichtingen gevestigd zijn of waren die opgenomen zijn op de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals

bedoeld in artikel 6 van het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, waarop deze ontkennend geantwoord hebben.

Voor zover voorgaande verklaring te goeder trouw afgelegd werd, zal de toewijzing de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen zonder enige verdere vrijwaring van diegene die voormelde verklaring heeft afgelegd.

Asbestinventarisattest

De verzoekers verklaren dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger. De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

De verzoekers verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

Elektrische installatie

Niet van toepassing.

Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing.

Stookolietank

De verzoekers verklaren dat in het goed geen bovengrondse stookolietank aanwezig is, noch een buiten gebruik gestelde.

Hypothecaire toestand

Het 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.

MEDE-EIGENDOM

De verzoekers hebben verklaard dat voor het appartementsgebouw waarvan het voorschreven goed deel uitmaakt syndicus is: de besloten vennootschap Marie beheer, te 9340 Smetlede, Smetlededorp 6.

De inlichtingen van de syndicus zullen mee gepubliceerd worden via de Biddit website en op eerste verzoek worden bezorgd aan de geïnteresseerden.

Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN, de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalinbreng en van in zelfde artikel vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De toewijzing wordt er door de instrumenterende notaris van ingelicht dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4 van artikel 3.93 van het Burgerlijk Wetboek.

Van gemelde wettelijke regeling zal niet worden afgeweken.

De toewijzing is ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden tot het betalen van het aandeel van het verkochte goed in de gewone lasten vanaf haar ingenottreding, zoals voormeld.

Het eventueel betaald aandeel van de verkoper in het werkkapitaal zal hem terugbetaald worden voor de periode waarin hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke delen.

Het eventueel aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

De afrekening wordt opgesteld door de syndicus.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.93, eerste en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

BASISAKTE/STATUUTAKTE VAN HET ONROEREND COMPLEX

De toewijzing zal zich op onherroepelijke wijze moeten onderwerpen aan de bedingen en de voorwaarden van de reeds aangehaalde basisakte, reglement van mede-eigendom evenals aan het reglement van inwendige orde en de regelmatig genomen of te nemen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Gemelde basisakte waarnaar uitdrukkelijk wordt verwijzen, staat ter beschikking op biddit.be, zodat de toewijzing geacht zal worden er kennis van te hebben genomen en er een kopie van te bezitten. De toewijzing zal in de plaats gesteld worden van de verkoper betreffende al zijn rechten en plichten voortvloeiende uit gezegde akte, reglementen en uit de beslissingen van de algemene vergadering. Zij zal deze op alle punten moeten naleven en de naleving ervan moeten opleggen aan haar erfgenamen, opvolgers, rechthebbenden, huurders of bewoners ten allen titel. Alle translatieve of declaratieve akten betreffende eigendom, genot of andere rechten, daarin begrepen huurovereenkomsten, zullen een uitdrukkelijke melding moeten maken van het feit dat de nieuwe belanghebbende een volledige kennis heeft van de gezegde akte en dat zij zich verbindt gezegde akte, het reglement van inwendige orde en de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering op alle punten na te leven.

Opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet

Onderhavige verkoop vindt **niet** plaats onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering.

Premies - Gewaarborgd wonen

Partijen worden verder nog gewezen op:

- toelagen alsook de premies voor onder meer verwerving, bouwen, renovatie en sanering. Zie www.wonenvlaanderen.be

- en www.premiezoeker.be;
- belastingvoordelen (www.energiesparen.be) bij aanpassingen of verbouwingen van het aangekochte goed;
 - het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De toewijzing dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be.

Verkoop onder het stelsel van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

De verzoekers verklaren dat onderhavige verkoop geschiedt met toepassing van het stelsel van de Belasting over de Toegevoegde Waarde voor wat de constructies betreft en het deel in de grondaandelen toehorende aan de vennootschap [REDACTED].

Om de vrijstelling te bekomen van het evenredig recht op de waarde van de constructies en van het deel in de grondaandelen toehorende aan de vennootschap [REDACTED] met betrekking tot voorschreven goed, verklaart de curator aangesteld over de vennootschap [REDACTED]:

a) dat gemelde vennootschap een beroepsmatige aannemer is zoals bedoeld in artikel 44 § 3, 1^o, a), eerste gedachtestreep en 12 § 2 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, zodat zij van rechtswege BTW-belastingplichtige is,

b) dat zij haar periodieke aangifte indient/-de op het BTW-controlekantoor te Mechelen,

c) dat de verkoop een onroerend goed betreft dat nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een eerste ingebruikneming-inbezitneming (en waarvoor dus ook nog geen inkohiering voor de onroerende voorheffing heeft plaats gehad), en

d) dat voor het heffen van de registratierechten de verkoopwaarde van de grond(aandelen) toehorende aan genoemde vennootschap wordt geschat voor voorschreven goed op dertig procent (30%) van de geboden waarde.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1.

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

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

Toetreding

Artikel 2.

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de

resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6.

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld. De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8.

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

Artikel 9.

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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 bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs. Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11.

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

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

- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**. Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt **geen** 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 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16.

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17.

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

Uitdrijving

Artikel 18.

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

lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

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

Sterkmaking

Artikel 20.

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

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21.

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

Borg

Artikel 22.

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23.

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

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

Prijs

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Overwijzing van de prijs

Gezien de verkoop waarvoor onderhavig lastenkohier wordt opgesteld zuivering tot gevolg heeft, wordt de overwijzing gedaan voor de prijs, overeenkomstig het artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek, ten voordele van de ingeschreven schuldeisers, van de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven en van de schuldeisers die in nuttige rangorde komen na betaling van de bevoorrechte kosten van de verkoop én na betaling van de bevoorrechte erelonen en onkosten van de curatoren van het faillissement.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %) op de grondwaarde.

Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma vijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftien procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

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

Sancties

Artikel 28.

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede

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

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

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe

verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

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

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30.

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

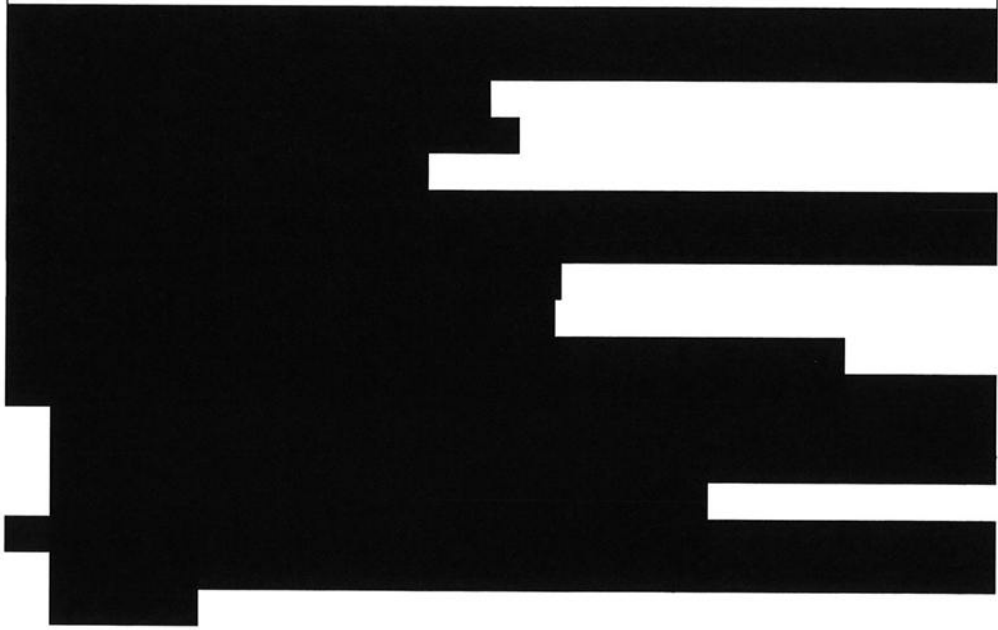
De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

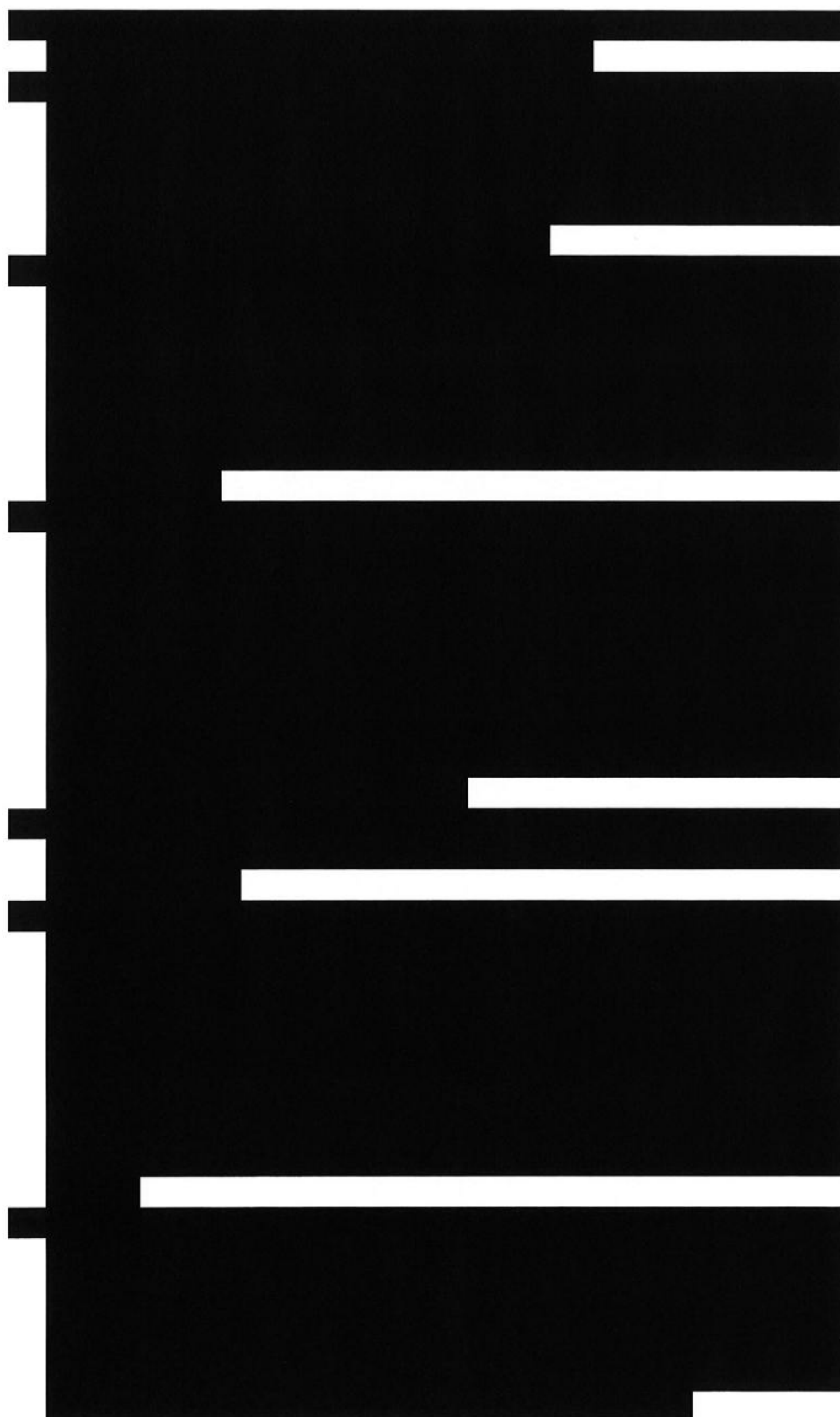
C. DEFINITIES

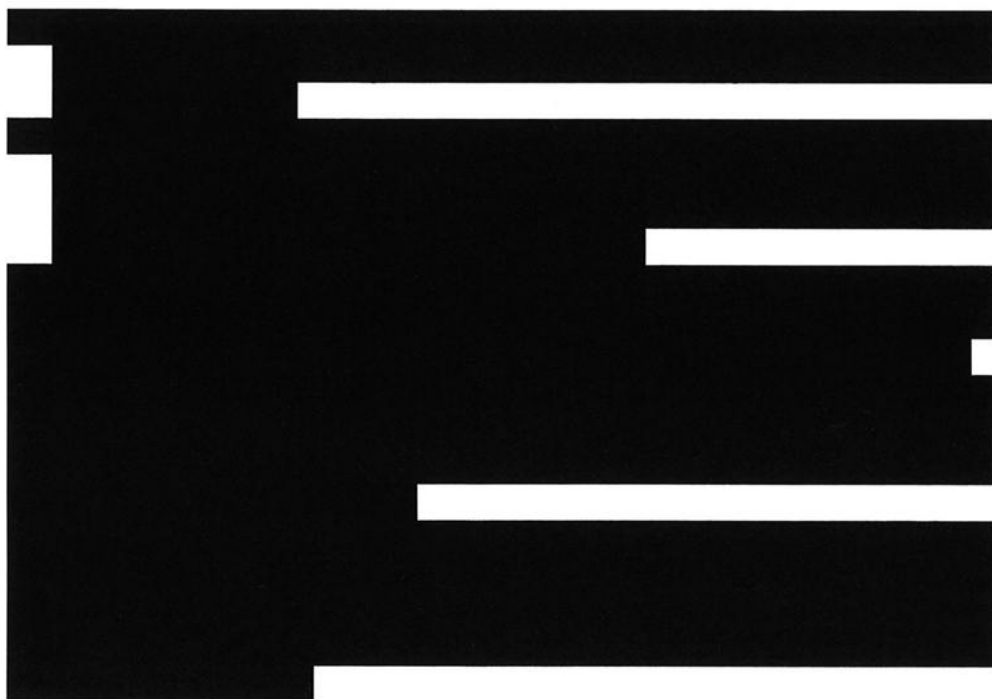
- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper/de verzoeker: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper/de toewijzeling: 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.

D. VOLMACHT







Bevestiging identiteit – Waarmerking hypotheekwet

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt ondergetekende notaris de identiteit betreffende de bij deze akte betrokken natuurlijke personen te hebben nagezien aan de hand van de hem voorgelegde identiteitskaarten.

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

-voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen, -data en woonplaatsen, op basis van officiële stukken door de hypotheekwet vereist.

Recht op geschriften.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld in mijn kantoor te Wetteren, 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 verzoekers, met ons, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Voor éénsluitende uitgifte.