

Repertoriumnr. 2025/ Datum: 15/05/2025	Verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op Biddit	Dossiernr: 20241298-1/ DB	
--	---	------------------------------	--

Het jaar tweeduizend vijftientwintig

Op vijftien mei

Ga ik, **Meester Christophe KINT**, Notaris te Staden, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "KINT-MAERTENS-VANDERMEERSCH, geassocieerd notarissen", afgekort "BruSta, geassocieerd notarissen", met zetel te 8840 Staden, Sint Jansstraat 23, gekend onder het ondernemingsnummer 0778.747.177, RPR Gent (afdeling Ieper), 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:**

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Geassocieerd notarissen Kint-Maertens-Vandermeersch,
BruSta notarissen
Sint Jansstraat 23
8840 Staden
051/46.00.19

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

Beschrijving van het goed

GEMEENTE STADEN - EERSTE AFDELING

Een woonhuis met aanhorigheden op en met grond en een perceel grond, gelegen aan de Hogestraat 61 (volgens titel: Hogestraat 3), kadastraal bekend "S GRAEVEN EECKE", kadastraal gekend volgens titel sectie E, nummers 1502/n, 1502/o, 1502/p en deel van nummer 1507 voor een grootte volgens meting van drieënzeventig are tachtig centiare (73a 80ca) en thans gekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie E, nummers 1502TP0000 en 1502VP00000 voor eenzelfde grootte.

(niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen:
vierhonderdzevenenzestig euro (€ 467,00).

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

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

Oorsprong van eigendom

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt
TWEEHONDERDVIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO (€ 275.000,00).

Er wordt geen instelpremie toegestaan.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is
maandag 23 juni 2025 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is -
dinsdag 1 juli 2025 om 14 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 **woensdag 9 juli om 18 uur.**

Bezoeken - publiciteit

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen worden bezocht elke zaterdag van 10 uur tot 12 uur en van 14 uur tot 16 uur, te weten zaterdag 7 juni 2025, zaterdag 14 juni 2025, zaterdag 21 juni 2025 en zaterdag 28 juni 2025.

Er zal gedurende minstens vier weken publiciteit worden gevoerd.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

Het goed is **vrij van gebruik**, het onroerend goed is **niet verhuurd, noch verpacht**.

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

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

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe 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.

Ondergetekende notaris verklaart dat, volgens de raadpleging van het themabestand via het e-voorkooploket op 10 maart 2025, het verkochte goed **niet** onderworpen is aan een **wettelijk of decretaal voorkooprecht**.

Staat van het goed - Gebreken

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

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

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

A. Met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Staden op 18 maart 2025: 1° dat voor het onroerend goed **geen stedenbouwkundige vergunning noch omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** is uitgereikt, **met uitzondering van:**

Voor wat betreft het perceel 1502TP0000:

- een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een zeugenstal (13,50 x +/- 11m) (maximum 150 m²) de dato 25 juni 2001 (gemeentelijk dossiernummer 36019/190/B/78/5370);
- een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een zeugenstal de dato 27 januari 1976 (gemeentelijk dossiernummer ex STA nr. 2003);
- een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het wijzigen functie van gebouwencomplex landbouwbedrijf naar zonevreemd gebouwencomplex (woning en woningbijgebouwen) de dato 22 februari 2024 (college van burgemeester en schepenen) en 22 augustus 2024 (deputatie).

Voor wat betreft het perceel 1502VP0000:

- een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het wijzigen functie

van gebouwencomplex landbouwbedrijf naar zonevreemd gebouwencomplex (woning en woningbijgebouwen) de dato 22 februari 2024 (college van burgemeester en schepenen) en 22 augustus 2024 (deputatie).

In de voorwaardelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Staden de dato 22 februari 2024 wordt het volgende besluit opgenomen:

"Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvragen, die ertoe verplicht is:

- de datum van aanplakking "bekendmaking beslissing omgevingsvergunning" door te geven via het Omgevingsloket;

- aanvang van de werken door te geven via het Omgevingsloket.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en/of lasten:

- de serre, aangeduid op het inplantingsplan, komt niet in aanmerking voor een functiewijziging en dient gesloopt te worden;

- de functiewijziging kan pas gerealiseerd worden nadat de serre wordt gesloopt;

- de woning met woningbijgebouwen kan enkel gebruikt worden in functie van het wonen. Elk gebruik in functie van een ambachtelijke activiteit is dus uitgesloten;

- de footprint van de vooropgestelde huiskavel (perceel 1520V) op het inplantingsplan mag niet vergroot worden door het bijkomend aansnijden van agrarisch gebied in functie van zone vreemd wonen (vertuining). De omliggende percelen dienen gebruikt te worden in het kader van een professionele landbouwactiviteit."

In de voorwaardelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van de deputatie de dato 22 augustus 2024 wordt het volgende besluit opgenomen:

"Artikel 1: Het beroep ingesteld door adviesinstantie DEPARTEMENT OMGEVING, Koning Albert II-laan 20 BUS 8, 1000 Brussel, tegen de beslissing d.d. 22/02/2024 van het College van Burgemeester en Schepenen te STADEN houdende vergunning aan (...), Hogestraat 61, 8840 Staden, tot wijzigen van de functie van een gebouwencomplex: landbouwbedrijf naar zonevreemd gebouwencomplex (woning en woningbijgebouwen), gelegen Hogestraat 61, 8840 Staden, wordt **ontvankelijk doch ongegrond verklaard.**

De omgevingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan en onder de volgende voorwaarden:

- de serre, aangeduid op het inplantingsplan, komt niet in aanmerking voor een functiewijziging en dient gesloopt te worden;

- de footprint van de vooropgestelde huiskavel (perceel 1502V) op het inplantingsplan mag niet vergroot worden door het bijkomend aansnijden van agrarisch gebied in functie van zonevreemd wonen (vertuining). De omliggende percelen dienen gebruikt te worden in het kader van een professionele landbouwactiviteit."

In een mail de dato 30 april 2025 liet de gemeente Staden hieromtrent nog het volgende weten: "Belangrijke voorwaarde is hier dat de serre niet in aanmerking komt voor een functiewijziging en moet gesloopt worden. De beslissing zelf is intussen definitief (beroepsperiode verstreken), maar de functiewijziging wordt pas effectief na het slopen van de serre. Hiervoor moet nog start- en einddatum van de werken doorgegeven worden. Op dergelijke omgevingsvergunning staat geen einddatum. De werken (het slopen) moet wel binnen de twee jaar aangevat worden."

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

De koper wordt erop gewezen dat enkel de gemeente op definitieve wijze kan beoordelen of het vermoeden van vergunning van toepassing is en het goed als vergund geacht in het vergunningenregister kan opnemen.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de eigenaar daarvoor niet aanspreken.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en de inlichtingen van de gemeente Staden de dato 18 maart 2025 is:

- **agrarisch gebied met landschappelijke waarde** volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Heuvelrug Staden de dato 9 februari 2006;

- **overdruk solitaire vakantiewoningen** volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan solitaire vakantiewoningen midden West-Vlaanderen de dato 22 juni 2017.

ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

De koper verklaart te weten dat de verkochte goederen gelegen zijn in **agrarijs gebied met landschappelijke waarde**. De koper erkent door de notaris te zijn geweest op de gevolgen van zonevremde constructies en verklaart de tekst van de artikelen 4.4.10 tot 4.4.23 van de Codex voor de ondertekening het proces-verbaal van toewijs te zullen ontvangen.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

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

6° dat het goed **niet** aangeduid is als een watergevoelig open ruimte gebied overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO.

De uiteindelijke koper zal betreffende het goed het stedenbouwkundig uittreksel de dato 18 maart 2025 ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs.

7° **De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.**

8° Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt nog hetgeen volgt betreffende het alhier verkochte goed:

Voor wat betreft het perceel 1502TP0000:

- op het onroerend goed is een algemene bouwverordening en diverse stedenbouwkundige verordeningen van toepassing;

- op het onroerend goed zijn diverse milieuvergunningen van toepassing, meer bepaald:

- beschrijving: exploiteren van een nieuwe inrichting
risicoklasse: klasse 3
datum: 14/08/2006
rubriek: 16.8.1
- beschrijving: het mogen houden van 45 zeugen in bestaande stallen
risicoklasse: klasse 2
datum: 10 april 1978

- het onroerend goed is gelegen in de zuiveringszone van het type, collectief te optimaliseren buitengebied.
Voor wat betreft het perceel 1502VP0000:

- op het onroerend goed is een algemene bouwverordening en diverse stedenbouwkundige verordeningen van toepassing;

- het onroerend goed is gelegen in de zuiveringszone van het type, collectief te optimaliseren buitengebied. De uiteindelijke koper zal een kopie van dit uittreksel ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse. Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

B. Planbatenheffing

Naar de informatie die tot dusver kon worden ingewonnen door de instrumenterende notaris, maakt het goed geen voorwerp uit van enige planbatenheffing.

C. Voorkooprecht

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

D. Verkavelingsvergunning

Naar de informatie die tot dusver kon worden ingewonnen door de instrumenterende notaris, blijkt dat er voor het onroerend goed **geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is.

BODEMTOESTAND

Wettelijke informatie

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

Bodemattest

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

in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De bodemattesten werden door OVAM afgeleverd op 13 maart 2025 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het Bodemdecreet.

De inhoud van deze bodemattesten is identiek en bepaalt:

"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 van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten"

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

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

De notaris wijs de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

PFAS

Voorschreven onroerend goed is **niet** gelegen in een actuele noch preventief ingestelde no-regret zone waarvoor maatregelen van toepassing zijn in het kader van PFAS verontreiniging.

ONROEREND ERFGOED - ONTEIGENING

1/ Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

Uit de opzoekingen door de instrumenterende notaris

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

2/ Beschermd onroerend goed

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

De verkoper verklaart hieromtrent ook nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

3/ Onteigening

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een beslissing tot of van enige kennisgeving van onteigening.

INTEGRAAL WATERBELEID - RISICOZONE VOOR OVERSTROMING

Integraal Waterbeleid - de Watertoets:

Het is de koper bekend dat het alhier verkochte goed een perceelscore (P-score) **A** en gebouwscore (G-score) **A** heeft, d.w.z. "A: geen overstroming gemodelleerd".

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

Tevens **niet** gelegen in een signaalgebied.

De koper is op de hoogte en neemt genoegen met deze informatie, en verklaart te weten dat het overstromingsrapport dd. 10 maart 2025 ter inzage ligt bij de ondergetekende notaris. De koper zal bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs dit rapport ontvangen en ontslaat de verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

Risicozone voor overstroming:

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

BOSDECREET

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet**

kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Subsidie bebossing - informatieplicht - overname instandhoudingsverplichtingen door verwerfer

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

DUINDECREET

De verkoper verklaart dat voorschreven onroerend goed **niet** gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

NATUURDECREET - JACHTTERREINEN

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** is gelegen binnen:

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

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

Uit de gedane opzoeken is gebleken dat voorschreven

goed **WEL** gelegen is in jachtterrein. Volledigheidshalve verklaart de verkoper dat er bij diens weten geen geldende jachtrechten van toepassing zijn en er ook geen te hebben toegestaan voor het goed.

LEEGSTAND - ONGESCHIKTHEID - ONBEWOONBAARHEID

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Staden de dato 18 maart 2025 en uit een opzoeking in het themabestand van de Vlaamse voorkooprechten van het e-voorkooploket op 10 maart 2025, blijkt niet dat het goed is opgenomen op:

- de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen;
- de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimen;
- het gemeentelijk register van verwaarloosde of leegstaande woningen en gebouwen.

VLAAMSE CODEX WONEN

1/ Recht van wederinkoop sociale koopwoning

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

2/ Woningkwaliteitsbewaking (boek 3 Vlaamse Codex Wonen)

Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

- o de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;
- o de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

3/ Raadpleging register herstellvorderingen

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

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

4/ Rookmelders

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

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

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

ASBESTINVENTARIS

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20250210-000386.000, uitgegeven op 10 februari 2025.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 6 Asbestmaterialen
- 1 Beperking
- 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 1 Asbestmateriaal - Dringend verwijderen;
- 0 Asbestmaterialen - Dringend maatregelen nemen;
- 4 Asbestmaterialen - Verwijderen;
- 0 Asbestmaterialen - Maatregelen nemen;
- 1 Asbestmateriaal - Zorgvuldig beheren."

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De instrumenterende notaris bevestigt dat het asbestinventarisatetest ter inzage ligt voor de kandidaat-kopers. De uiteindelijke koper zal een digitaal exemplaar ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

van een asbestinventarisatetest niet vereist is.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er **geen ondergrondse of een bovengrondse stookolietank** aanwezig is. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, zal de koper hiervan zijn eigen zaak dienen te maken zonder verhaal tegenover de verkoper.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

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

De verkoper verklaart dat **geen werken** werden uitgevoerd aan het alhier verkochte goed die vallen onder toepassing van dit Koninklijk Besluit.

ELEKTRICITEITSINSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het

Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie **niet** het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 7 februari 2025 werd door vzw ACEG vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van **18 maanden** vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van het proces-verbaal van toewijs mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De notaris bevestigt dat het attest ter inzage ligt voor de kandidaat-kopers. De uiteindelijke koper zal een digitaal exemplaar ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Ignace Kint gedateerd van 3 februari 2025 met vermelding van unieke code 20250203-0003520340-RES-1, energiescore 771 kWh/m² jaar (label **F**).

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper voor het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. De uiteindelijke koper zal een digitaal exemplaar ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs.

De instrumenterende notaris wijst de koper erop:

- dat een EPC residentiële gebouwen in principe 10 jaar geldig is.
- dat vanaf 1 januari 2022 bij verkopen enkel nog EPC's residentiële gebouwen zullen gebruikt kunnen worden die dateren van na 1 januari 2019.
- dat de oude EPC's residentiële gebouwen evenwel hun geldigheid blijven behouden in het kader van

huurovereenkomsten.

– dat het vroegtijdig verval enkel geldt voor de EPC's residentiële gebouwen. De oude EPC's Bouw blijven ook na 1 januari 2022 geldig.

RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIËLE GEBOUWEN EN GEBOUWEEENHEDEN

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het **minimale energieprestatieniveau label D** moet halen.

Indien het goed gelegen is in een mede-eigendom, wordt de koper erop wordt gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt dat aantoonst dat het gebouw aan de vooropgestelde normen voldoet.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Indien het verkochte goed hetzij een beschermd monument is hetzij deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap OF een stads- of dorpsgezicht hetzij voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed, is de koper vrijgesteld van de verplichting om een minimaal energieprestatieniveau te behalen.]

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

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

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

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** voorzien is van zonnepanelen.

HERZIENING KADASTRAAL INKOMEN

De verkoper verklaart dat geen enkele procedure hangende is betreffende een herziening van het kadastraal inkomen van het verkochte goed.

AANWEZIGHEID VAN ONDERGRONDSE LEIDINGEN

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van de aanwezigheid van ondergrondse leidingen in het alhier verkochte onroerend goed. In het kader van zijn onderzoeksopdracht heeft ondergetekende minuuthoudende notaris op 10 maart 2025 een KLIM-opzoeking uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen kabel- en leidingbeheerders betrokken zijn bij deze melding.

VERWARMINGSAUDIT

De partijen verklaren er van op de hoogte te zijn dat er hieromtrent geen verplichtingen voor de verkoper bestaan ingeval van verkoop van de woning. De koper verklaart aldus te weten dat hij de verkoper niet kan dwingen tot het voorleggen van eventuele controleattesten of een verwarmingsaudit.

Ondergetekende notaris heeft partijen evenwel gewezen op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 (en wijzigingen) betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie, gas of vaste brandstoffen.

De partijen werden door ondergetekende notaris op de hoogte gebracht van de noodzaak tot het laten uitvoeren van een periodieke controle van de centrale verwarming alsook een periodieke verwarmingsaudit voor centrale stookinstallaties:

- met een vermogen van 20 tot 100 kW om de 5 jaar.
- met een vermogen groter dan 100 kW om de 2 jaar (vloeibare brandstoffen) en om de 4 jaar (gasvormige brandstoffen).

De Vlaamse Regering besliste om de verwarmingsaudit voor cv-installaties ouder dan vijf (5) jaar vanaf 01 juli 2024 niet langer verplicht te maken.

PANDREGISTER

De verkoper verklaart dat zich geen roerende goederen bevinden in de bij deze verkochte eigendom, welke

onroerend zijn geworden door incorporatie of bestemming (bv. keuken, zonnepanelen en dergelijke meer), en waarvoor een eigendomsvoorbehoud of pand zou kunnen gelden (bv. ingevolge aankoop op afbetaling, zekerheidsstelling en dergelijke meer).

De verkoper verklaart dan ook dat geen enkel eigendomsvoorbehoud of pandrecht geregistreerd kan zijn met betrekking tot roerende goederen, onroerend geworden door incorporatie, in de bij deze verkochte eigendom en verklaart dan ook dat op dit vlak geen conflict kan rijzen tussen dergelijke schuldeisers en eventuele hypothecaire schuldeisers.

De verkoper verklaart eveneens geen overeenkomsten te hebben gesloten waardoor een pand voor toekomstige schuldvorderingen zou kunnen zijn geregistreerd met betrekking tot bestanddelen van de bij deze verkochte eigendom.

UITSLUITING OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN FINANCIERING DOOR DE KOPER

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding

gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn

voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een

solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

- zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijftientachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijftendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijftendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);

- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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 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 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 verkoopvoorwaarden.

C. DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bidder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bidder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bidder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bidder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bidder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bidder 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 bidder 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.

SLOTBEPALINGEN

IDENTITEITSBEWIJS

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijk personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data, rijksregisternummers en woonplaatsen op basis van de identiteitskaart, de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje.

- voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel de datum van oprichting en het inschrijvingsnummer bij de administratie van de belasting over de toegevoegde waarde of het rijksidentificatienummer.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Staden, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, heeft de verkoper vertegenwoordigd zoals voormeld, samen met mij notaris, getekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

EENSLUIDEND VERKLAARD

Goedgekeurd de
doorhaling van
... woorden,
... letters,
... cijfers,
... onbeschreven
lijnen,
... beschreven
lijnen,
... onbeschreven
ruimtes en
... alinea's
als nietig in
deze akte