

Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

In het jaar **TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG**

Op dertien januari

Zal door mij, **Ann CHIJS**, notaris met standplaats te Knesselare (Aalter), die haar ambt uitoefent en handelt voor rekening van de BV "Chijs en Vermeire, geassocieerde notarissen", met zetel te 9910 Aalter, Drieselken 14, overgegaan worden tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

\$\$

Hierna samen genoemd: "**de verkoper(s)**".

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Contactgegevens van het notaris kantoor

Notaris kantoor Chijs en Vermeire, te 9910 Aalter (Knesselare), Drieselken 14.

Telefoonnummer: 09/374.13.03

E-mail: info@notariaatknesselare.be

Beschrijving van de goederen, die als één (1) geheel worden aangeboden:

GOED 1:

GEMEENTE AALTER – tweede afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd "residentie CASA BELLA I", opgericht op een perceel grond er gelegen, te Aalter, Brouwerijstraat 31, volgens titel gekend onder gemeente Aalter, tweede afdeling, sectie D, deel van nummers 239/O/2, 239/G/2 en 239/H/2, met een oppervlakte van vierhonderdzesendertig komma negentien vierkante meter (436,19m²), en volgens huidig kadaster gekend of gekend geweest onder gemeente Aalter, tweede afdeling, sectie D, nummer 0239M2P0001, met een oppervlakte van vierhonderdzesendertig vierkante meter (436m²):

1. Het appartement nummer B1 op de eerste verdieping en omvattende:

- in privaatieve eigendom: inkom, living, keuken, badkamer, W.C., slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging met ruimte voor centrale verwarming;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid: honderd eenentwintig/duizendsten (121/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en van de grond.

Kadastraal (niet-)geïndexeerd inkomen: achthonderd en negen euro nul cent (€ 809,00).

Het privaatief op het kadaster gekend onder het partitienummer 0239M2P0005 en ten kadaster gekend als "A1/B1".

2. De kelder nummer K2, omvattende:

- in privaatieve eigendom: de kelder zelf met haar deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid: vier/duizendsten (4/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en van de grond.

Kadastraal (niet-)geïndexeerd inkomen: acht euro nul cent (€ 8,00).

Het privaatief op het kadaster gekend onder het partitienummer 0239M2P0016 en ten kadaster gekend als "K.OG/2".

GOED 2:

GEMEENTE AALTER – tweede afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd "residentie CASA BELLA IV, opgericht op een perceel grond er gelegen, te Aalter, Brouwerijstraat 25-27-29, volgens titel gekend geweest onder gemeente Aalter, tweede afdeling, sectie D, deel van nummers 239/Z, 239/H/2 en 239/K/2, met een oppervlakte van negenhonderd zestien komma achttennegentig vierkante meter (916,98m²), en volgens huidig kadaster gekend of gekend geweest onder gemeente Aalter, tweede afdeling, sectie D, nummer 0239R2P0032, met een oppervlakte van negenhonderdzeventien vierkante meter (917m²):

De autobergplaats nummer G15, omvattende:

- in privaatieve eigendom: de garage zelf met haar poort;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde: tien/duizendsten (10/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en van de grond. Kadastraal (niet-)geïndexeerd inkomen: tweeënzestig euro nul cent (€ 62,00).

Het privaatief op het kadaster gekend onder het partitienummer 0239R2P0071 en ten kadaster gekend als "G.OG/G15".

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Oorsprong van eigendom

\$\$

Basisakte - mede-eigendom:

A. De regels van de horizontale splitsing, waaraan het appartementsgebouw waarvan het hier verkochte goed deel uitmaakt, onderworpen is, werden vastgesteld:

- voor wat betreft residentie BELLA CASA I: in de basisakte inhoudende het onroerend statuut van de eigendom met privaatieven en het reglement van mede-eigendom, verleden voor notaris Roel Mondelaers, op 28 december 2006, overgeschreven op het toenmalige hypotheekkantoor Gent 2, op 02 februari daarna, onder referte 68-T-02/02/2007-01639,

- voor wat betreft residentie BELLA CASA IV: in de basisakte inhoudende het onroerend statuut van de eigendom met privaatieven en het reglement van mede-eigendom, verleden voor notaris Roel Mondelaers, op 07 maart 2008, overgeschreven op het toenmalige hypotheekkantoor Gent 2, op 08 mei daarna, onder referte 68-T-08/05/2008-06050.

De gegadigde koper wordt geacht kennis te hebben van de inhoud van deze basisakten en zal een digitaal exemplaar ontvangen bij de definitieve toewijs.

B. Deze verkoping geschiedt onder alle in hoger vermelde statuten bepaalde voorwaarden, die van kracht zijn als waren zij in deze akte zelf opgenomen.

De gegadigde koper wordt door het enkel feit eigenaar te worden van voorschreven eigendom, geplaatst is in alle rechten en plichten die hieruit voortvloeien. De gegadigde koper zal bij de toewijs een kopie van de statuten ontvangen.

Hij zal tevens alle rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering moeten naleven.

Elke overdracht- of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot zal steeds moeten vermelden dat partijen volledig kennis hebben van de statuten, en door het enkele feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot, geplaatsd zijn in alle rechten en plichten die hieruit voortvloeien.

C. Bijdrage in de gemeenschappelijke lasten.

De gegadigde koper draagt de **gewone** lasten vanaf de definitieve toewijs.

De gegadigde koper draagt vanaf de definitieve toewijs alle **buitengewone** lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

Er wordt van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten en lasten, wat betreft de onderlinge verhouding tussen de verkoper en koper, niet afgeweken.

D. Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars en zal aan de gegadigde koper ten goede komen, zonder vergoeding ten voordele van de verkoper.

E. Syndicus

De verkoper verklaart dat als syndicus van voormelde residentie BELLA CASA I en BELLA CASA IV optreedt: Solvas, te Aalter.

Bij schrijven van 03 januari 2025 werden door ondergetekende notaris Chijs, in uitvoering van artikel 3.94, § 1 en § 2 van het Burgerlijk Wetboek, aan voormelde syndicus, de wettelijk vereiste inlichtingen opgevraagd.

De syndicus heeft hierop geantwoord bij zijn schrijven van 09 januari 2025, gericht aan ondergetekende notaris Chijs.

Deze brief luidt letterlijk als volgt:

"(...)Wij bezorgen u namens de VME Casa Bella 1 te 9880 AALTER de inlichtingen die u ons vroeg op 03/01/2025.

§1 Inlichtingen in het vooruitzicht van overdracht APP B1 (31/1B), K2 in Casa Bella I en GAR 15 in Casa Bella IV - Dhr. en Mevr. Huys Raphaël - Carrette Anny.

1. Het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal

Werkkapitaal

Het werkkapitaal voor Residentie Casa Bella 1 voor het werkingsjaar 2023 bedroeg 9.684,22€ en voor Casa Bella 4 bedroeg dit 14.402,57€ voor wat betreft de courante kosten. Voor 2024 werden de courante uitgaven voor Res Casa Bella 1 begroot op 16.945€ en voor Res Casa Bella 4 op 19.995€ Daarnaast werd een fictieve VME Casa Bella Algemeen gecreëerd voor de gemeenschappelijke kosten van de ondergrondse ruimte. De kosten van het werkingsjaar 2023 bedroegen daar 7.456,89€. De begroting voor bj 2024 bedroeg 10.050€

Provisies in 2024 zitten als volgt in elkaar:

- Casa Bella 1 - App B1: 295€ per maand*
- Casa Bella 4 - G15: 17€ per maand*
- Casa Bella Algemeen - G15: 5€ per maand*
- Casa Bella Algemeen - App B1: 25€ per maand*

Op het einde van het werkingsjaar wordt een afrekening gemaakt met een opleg of tegoed, na aftrek van de betaalde opvragingen. De afrekening van de gemeenschappelijke onkosten zullen tussen verkoper en koper verrekend worden, in de eerstvolgende jaarafrekening, pro rata temporis, gebaseerd op het volledige werkjaar volgens de datum van de notariële akte van eigendomsoverdracht of effectief gebruik van de gemeenschappelijke delen.

Reservekapitaal

Aandeel in het reservekapitaal Casa Bella I = 380,84€

Aandeel in het reservekapitaal Casa Bella IV = 20,05€

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde

achterstallen daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie

Goedgekeurde jaarafrekeningen

Alle saldi in de goedgekeurde jaarafrekeningen werden tot op heden stipt vereffend.

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten

zie §1, punt 1 en 2

4. Een overzicht van de eventuele hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom

zie §1, punt 1 en 2

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar

In bijlage vindt u de notulen van de laatste 3 jaar, alsook de periodieke individuele afrekeningen van de laatste 2 jaar.

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd

In bijlage vindt u de recentste goedgekeurde balans.

§2 Inlichtingen bij overdracht van het eigendomsrecht:

1. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, waartoe de algemene vergadering of de syndicus reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling verzocht

Zie §1, punt 1 en 2

2. Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor heden, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus nog om betaling dient te verzoeken

Zie §1, punt 1 en 2

3. Een staat van kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus de betaling nog niet heeft verzocht

Zie §1, punt 1 en 2

4. Een staat de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van reeds ontstane geschillen, maar waarvan de syndicus de betaling nog niet heeft verzocht

Zie §1, punt 1 en 2

Bijkomende inlichtingen:

- Het postinverventiedossier van de uitgevoerde werken aan de gemeenschappelijke delen ligt ter inzage bij de syndicus.
- Bij ons weten zijn er geen belemmeringen in verband met het bodemdecreet.
- Er is geen stookolietank aanwezig.(...)"

F. Adres van de partijen

De verkoper en de koper zijn gehouden de eigendomsoverdracht ter kennis te brengen van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars binnen de acht dagen na de definitieve toewijs en zij geven hiertoe onherroepelijk mandaat aan de instrumenterende notaris.

De verkoper verklaart hun woonplaats te behouden zoals voormeld.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt voor de voorschreven goederen 1 en 2 tesamen: **TWEEHONDERDVIJFENVIJFTIGDUIZEND EURO NUL CENT (€ 255.000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro nul eurocent (€1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro nul eurocent (€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 **woensdag 19 februari 2025** om **14u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 27 februari 2025** om **14u00**, 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, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris uiterlijk op woensdag 12 maart 2025.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden mits voorafgaande afspraak met het notariskantoor.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkopers verklaren dat het bij deze verkochte goed vrij van gebruik is.

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

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 verkoper verklaart geen beroepsverkoper te zijn.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goederen worden 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 erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende. De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden, met uitzondering van diegene eventueel vermeld in voormelde basisakten.

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.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften - Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

A. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig stedenbouwkundige overtreding betreffende het bij deze tekoopgestelde goed, en bevestigt dat bij zijn weten alle opgerichte constructies tot stand werden gebracht conform de voor die constructies afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, voor zover hiervoor een vergunning diende te worden bekomen.

B. De gemeente Aalter heeft uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister afgeleverd in datum van 18 december 2024.

C. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat volgens dit uittreksel en de overige vastgoedinformatie die werd bekomen:

1°) met betrekking tot de voorschreven goederen volgende stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd:

met betrekking tot voorschreven goed 1:

- op 09 februari 2009 voor het wijzigen van de bestemming van appartementen naar commerciële ruimtes (wijzigen stedenbouwkundige vergunning), met gemeentelijk dossiernummer 44001/2523/B/2008/335,
- op 12 februari 2007 voor het bouwen van een appartementsgebouw, met gemeentelijk dossiernummer 44001/2523/B/2006/316,
- op 11 oktober 2006 voor het bouwen van een appartementsgebouw, met gemeentelijk dossiernummer 44001/5605/B/2006/191,
- op 20 juni 2005 voor het slopen van 2 woningen, met gemeentelijk dossiernummer 44001/5273/B/2005/198;

met betrekking tot voorschreven goed 2:

- op 09 februari 2009 voor het wijzigen van de bestemming van appartementen naar commerciële ruimtes (wijzigen stedenbouwkundige vergunning), met gemeentelijk dossiernummer 44001/2523/B/2008/335,
- op 14 januari 2008 voor het bouwen van twee appartementsgebouwen, met gemeentelijk dossiernummer 44001/3077/B/2007/312,
- op 12 februari 2007 voor het bouwen van een appartementsgebouw, met gemeentelijk dossiernummer 44001/2523/B/2006/316,
- op 11 oktober 2006 voor het bouwen van een appartementsgebouw, met

- gemeentelijk dossiernummer 44001/5605/B/2006/191,
 - op 20 juni 2005 voor het slopen van 2 woningen, met gemeentelijk dossiernummer 44001/5273/B/2005/198;
 - op 03 november 1971 voor nieuwbouw garages, met gemeentelijk dossiernummer 44001/14609/B/1971/75;
 - op 30 april 1979 voor aanbouwen keuken, met gemeentelijk dossiernummer 44001/12335/B/1979/57;
 - op 12 september 1968 voor het verbouwen woonhuis, met gemeentelijk dossiernummer 44001/14230/B/1968/124;
 - op 05 juni 1968 voor het verbouwen woning, met gemeentelijk dossiernummer 44001/14216/B/1968/67;
- 2°) de stedenbouwkundige bestemming van de tekoopgestelde goederen volgens het origineel gewestplan Eeklo-Aalter, goedgekeurd op 24 maart 1978, de volgende is: “**woongebieden**”.
- 3°) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkopers), het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4°) dat op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5°) dat het goed **geen** deel uitmaakt van een verkaveling;
- 6°) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit,
- 7°) dat voorschreven goed **niet** is gelegen in een watergevoelig openruimtegebied. De partijen verklaren in het bezit te zijn gesteld van de tekst van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetwelk artikel 4.2.1 luidt zoals volgt :
“Art. 4.2.1. Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:
- 1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:*
- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
 - b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
 - c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*
- 2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*
- 3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;*
- 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;*
- 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:*
- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*
 - b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*
 - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een*

vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”

D. Gemeentelijke inlichtingen:

De instrumenterende notaris geeft hierbij kennis van de inhoud van het schrijven van de gemeente Aalter, de dato 18 december 2024, inhoudende de stedenbouwkundige informatie met betrekking tot voorschreven goederen.

De gegadigde koper wordt geacht voorafgaandelijk, alle nuttige of nodige bijkomende informatie ingewonnen te zullen hebben ten aanzien van alle punten uit deze informatie, en andere mij, notaris, niet bekende elementen, bij de gemeente Aalter.

Hij treedt dan ook van rechtswege en zonder enige beperking ter zake in de rechten en plichten van de verkoper, zonder enige tussenkomst vanwege of verhaal jegens en met nadrukkelijk ontslag van iedere verantwoordelijkheid ter zake.

E. De verkoper verklaart geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op het onbebouwd gedeelte van voorschreven goed te bouwen/ voorschreven goed te verbouwen, er bij te bouwen, of op de grond enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

F. De verkoper verklaart dat voorschreven goed bij zijn weten tot op heden geenszins het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

G. Indien het voorschreven goed getroffen zou zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, dan zullen de gegadigde kopers zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van bouwvergunning of om welke andere reden ook.

- Bodemtoestand

1. Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft dat:

1) een risicogrund een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en,

2) de gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (artikel 102, §1 Bodemdecreet), en,

3) bij een overdracht van onroerende goederen onder stelsel van gedwongen mede-eigendom, er slechts bodemonderzoeken nodig zijn als er in de over te dragen kavel zelf een risico-inrichting aanwezig is of was of als er in een gemeenschappelijk deel een risico-inrichting aanwezig is of was dat uitsluitend gebruikt wordt/werd voor de over te dragen kavel,

verklaart de verkoper dat, bij zijn weten, **geen dergelijke risico-inrichting gevestigd is of in de over te dragen kavel zelf of in een gemeenschappelijk deel dat uitsluitend gebruikt wordt/werd voor de over te dragen kavel.**

Volgens de voormelde inlichtingen vastgoed van de gemeente Aalter werden er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen afgeleverd.

2. De verkoper heeft **twee bodemattesten** voorgelegd die betrekking hebben op de bij deze tekoopgestelde goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 16 december 2024. De inhoud van deze bodemattesten luidt letterlijk 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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

3. De gegadigde kopers worden er door ondergetekende notaris op gewezen, dat dergelijk blanco-attest géén uitsluitel geeft of het bij deze verkochte goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging, dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Dit bodemattest geeft geen enkele waarborg hieromtrent.

De notaris wijst de gegadigde kopers erop dat enkel een bodemboring uitsluitel kan geven of het verkochte goed al dan niet door bodemverontreiniging is aangetast.

4. De verkoper verklaart met betrekking tot het tekoopgestelde goed verder geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van afdeling II van Hoofdstuk VIII, overeenkomstig artikel 117 van het decreet van 27 oktober betreffende de bodemsanering en bodembescherming, werden toegepast.

- **Asbestinventarisattest**

Partijen worden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisattest zal moeten beschikken. De verplichting in hoofde van de verkopers om een asbestinventarisattest voor te leggen **is volgens verklaring van de verkopers niet**

van toepassing, gezien de gebouwen werd **opgericht na 2001**.

De verkopers verklaren evenwel geen zekerheid te geven dat de alhier tekoopgestelde goederen asbest vrij zijn, en dat het niet uitgesloten is dat er zich in de tekoopgestelde goederen mogelijk asbesthoudende materialen bevinden.

De verkopers verklaren dienaangaande uitdrukkelijk dat zij geen onderzoek naar asbest hebben laten uitvoeren en dus niet kunnen garanderen dat er geen asbest aanwezig is in de goederen. De gegadigde koper zal moeten genoegen nemen met voormelde verklaring, zal de goederen moeten aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt op datum van definitieve toewijs, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft, en de verkopers dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

- Stookolietank

De verkopers verklaren dat in voorschreven privatieven noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

- Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor de hoger beschreven eigendommen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper geantwoord dat hij aan het voormeld onroerend goed **wel** werken heeft uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

De gegadigde koper zal het postinterventiedossier ontvangen bij de definitieve toewijs.

- Elektrische installatie

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 27 september 2007 werd door de vereniging zonder winst oogmerk AIB-VINÇOTTE, met maatschappelijke zetel te Vilvoorde, vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

De aandacht van de gegadigde koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar keuring, te weten voor 27 september 2032, terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement.

De gegadigde koper wordt geacht kennis te hebben van de inhoud van dit keuringsattest en zal een digitaal exemplaar van dit attest ontvangen bij de definitieve toewijs.

- Energieprestatiecertificaat

A. Privatieve delen:

Een energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het voorschreven goed 1, voorwerp van huidige verkoop, door de heer Ruben Standaert, energiedeskundige, gedateerd van 06 januari 2025, met vermelding van de unieke code 20250106-0003498018-RES-1, een berekende energiescore van **87 kWh/m² jaar** en een **A-label**.

De gegadigde koper wordt geacht kennis te hebben van de inhoud van dit energieprestatiecertificaat en zal een digitaal exemplaar van dit attest ontvangen bij de definitieve toewijs.

B. Gemeenschappelijke delen:

B.1. Een energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot voorschreven residentie BELLA CASA I door de heer Jorik Steurs,

energiedeskundige, gedateerd van 20 februari 2023, met vermelding van de unieke code 20230220-0002815743-GD-1.

De gegadigde koper wordt geacht kennis te hebben van de inhoud van dit energieprestatiecertificaat en zal een digitaal exemplaar van dit attest ontvangen bij de definitieve toewijs.

B.2. Een energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot voorschreven residentie BELLA CASA IV door de heer Mathias Heynssens, energiedeskundige, gedateerd van 14 maart 2023, met vermelding van de unieke code 20230314-0002828868-GD-1.

De gegadigde koper wordt geacht kennis te hebben van de inhoud van dit energieprestatiecertificaat en zal een digitaal exemplaar van dit attest ontvangen bij de definitieve toewijs.

- Renovatieplicht

Het goed betreft een residentieel gebouw.

De verkoper verklaart dat er **geen** renovatieverplichting van toepassing is, aangezien het energieprestatiecertificaat label A heeft.

De gegadigde koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar te rekenen vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

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

De gegadigde koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar te rekenen vanaf heden de bestemming van het goed wijzigt.

- Risicozone voor overstroming

In navolging van artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen van 4 april 2014 deelt de instrumenterende notaris de kopers mede dat het bij deze verkochte goed **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstroming**.

- Waterparagraaf

Overeenkomstig de Codex betreffende het integraal waterbeleid, verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten:

*dat de hierbij tekoopgestelde goederen:

- **niet** gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen zijn in een signaalgebied;

*dat volgende **P-score en G-score** van toepassing zijn voor de hierbij tekoopgestelde goederen:

- P-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd);
- G-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd).

Dit laatste wordt door de verkoper bevestigd.

- Onroerend erfgoed

A. Ondergetekende notaris en de verkoper verklaren dat de tekoopgestelde goederen **niet** zijn opgenomen in een inventaris genoemd in artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet (met name de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van de houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken).

B. Ondergetekende notaris en de verkoper verklaren dat de tekoopgestelde goederen **geen** beschermd goed is overeenkomstig het genoemd Decreet (met

name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site). De verkoper verklaart dat hem geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat zij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

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

- Herstelvordering – Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart dat de tekoopgestelde goederen **niet** zijn opgenomen in het register van herstelvorderingen opgemaakt overeenkomstig artikel 3.44 §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen en dat op de tekoopgestelde goederen **geen** vordering noch veroordeling zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen rust.

De instrumenterende notaris bevestigt dat uit een opzoeking in het register van herstelvorderingen, die door de Vlaamse Regering digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat er geen informatie beschikbaar is over het tekoopgestelde goed.

- Bosdecreet

De verkoper verklaart dat de voorschreven goederen **niet** vallen onder de voorschriften van het Bosdecreet.

- Publiciteitscontracten:

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot de voorschreven goederen **geen** publiciteitscontracten (contract voor verhuring van reclamepanelen) werden afgesloten.

- Natuurbehouddecreet:

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben dat voorschreven onroerende goederen vallen onder de toepassing van artikel 37, paragraaf 1, eerste lid van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, dat luidt als volgt:

"Het Vlaams Gewest heeft het recht van voorkoop bij verkoop van onroerende goederen:

1. in het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk), met uitzondering van de onroerende goederen uitgesloten door de Vlaamse regering;

2. in de natuurreservaten en hun uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of het VEN, zoals bepaald in artikel 33, derde lid;

3. in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden gelegen binnen het IVON (Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk);

4. in een afbakening van een natuurinrichtingsproject."

- Voorkeur – en/of Voorkooprecht

De verkoper verklaart:

- dat voormelde onroerende goederen **niet** vallen onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, O.C.M.W. en sociale woonorganisaties in het kader van de Vlaamse Codex Wonen;
- dat voormelde onroerende goederen **geen** sociale huur en/of koopwoning zijn en dat de Vlaamse maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en O.C.M.W. ambtshalve geen recht van wederinkoop hebben;
- dat de Vlaamse Landmaatschappij, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal

Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde O.C.M.W. **geen** wettelijk recht van voorkoop hebben in verband met voormelde onroerende goederen;

- kennis te hebben van het feit dat sinds 1 juli 2022 akten die het bestaan van een conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of optierecht vaststellen met betrekking tot het verkochte goed moeten worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en dat het gebrek aan overschrijving zijn engagement tegenover de derde niet uitsluit. De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben dat de tekoopgestelde goederen bezwaard zijn met één van deze rechten;
- dat de goederen **evenmin** bezwaard zijn met een recht van voorkoop, een recht van wederinkoop of een verbod van vervreemden;
- dat **geen** enkele pachter een wettelijk recht van voorkoop of een wettelijk recht om het voorkooprecht over te dragen heeft in verband met voormelde onroerende goederen.

- Groene stroomcertificaten – Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er **geen** zonnepanelen in de tekoopgestelde goederen aanwezig zijn.

- Leegstand

De verkoper verklaart dat voorschreven goederen **niet** zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat voorschreven goederen **niet** zijn opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in artikel 2.9. ev van de Vlaamse Codex Wonen.

- Rookmelders:

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders of een rookdetectiesysteem beschikken.

De notaris informeert de partijen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren. Zie voor meer informatie onder meer <https://www.wonenvlaanderen.be/rookmelders>.

De verkopers verklaren dat het goed niet werd uitgerust met een branddetector volgens de geldende regelgeving.

- KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt):

De gegadigde koper verklaart kennis te hebben van de noodzaak om zelf op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op voorschreven goederen ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van eventuele werken betreffende de voorschreven goederen.

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.

Pandwet:

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door

de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie. De verkoper verklaart in dat kader dat zij alle leveranciers van installaties/verbeteringen betreffende voormeld onroerend goed (bijvoorbeeld: verwarmingsketel, zonnepanelen, keuken(toestellen)) integraal heeft betaald.

De verkoper verklaart dat geen enkel onderdeel van voormeld onroerend goed is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

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.

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 niet gelijktijdig 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.

Algemene verkoopsvoorwaarden

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 bieders 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 bieders, 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 bieders 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

Eenieder 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 eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 verschillendeieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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 verkoopvoorwaarden 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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 bieder (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.

Er is geen instelpremie van toepassing.

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 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 koopprijs 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.

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:

- 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 vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met

driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), 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);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – 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, abatement), 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 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.

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. 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 aankoopsprijs en de prijs

behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

A. De 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 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.

B. Volmacht

De verkoper(s), hierna " de lastgever(s) " te noemen, stelt/stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1. Elkaar;
2. Mevrouw Marieke DEBOUVERE, notarieel medewerker in het kantoor van ondergetekende notaris Chijs, woonplaats kiezende ten kantore van de minuuthoudende notaris;
3. Mevrouw Delia VAN DAMME, notarieel medewerker in het kantoor van ondergetekende notaris Chijs, woonplaats kiezende ten kantore van de minuuthoudende notaris.
4. Alle medewerkers van het kantoor van de notarissen Chijs en Vermeire, woonplaats kiezende te 9910 Aalter, Drieselken 14;

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever(s) op onherroepelijke wijze gelast(en) om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop,

verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

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

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van onderhavig proces-verbaal. Zij verklaren deze voorafgaandelijke mededeling als voldoende tijdig te aanzien.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld te Aalter (Knesselare) in het kantoor op hogervermelde datum.

En na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de verkopers samen met mij, notaris, getekend.