

Reg.: € (*)	Datum: 2 september 2024	Rep.Nr.: 2024/(*)
+ € (*)		
eReg	Bijlage (2)	

VERKOOPSVOORWAARDEN
BIDDIT
(*)

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op twee september.

Ben ik, **Pieter DE WILDE**, notaris met standplaats te Zottegem, aangesteld bij hierna gemelde beschikking, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be (*) van het hierna beschreven onroerend goed, als volgt:

(*)

(*)

(*)

(*)

(*)

VERKOOPSVOORWAARDEN

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

Notariskantoor **Pieter De Wilde**

Rijkestraat 1 - 9620 Zottegem

Telefoon: 09/360.01.93

Mail: info@notarispierdewilde.be

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

GEMEENTE KRUISEM - 4de afdeling (voorheen Zingem)

Een woning met bedrijfsgebouw, magazijnen en garages op en met grond gestaan en gelegen **Melegemstraat** met huisnummers **10 en 12**, volgens recent kadaster met huisnummers +6 en 7, gekend volgens titel sectie A, nummers 587/G en 587/H en volgens recent kadaster sectie A, nummers **587G P0000** en **587H P0000**, met een gezamenlijke oppervlakte volgens titel en recent kadaster van zesendertig are veertig centiare (36a 40ca).

Totaal niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 4.858.

PLAN

Voormeld goed staat afgebeeld op een opmetingsplan, hetwelk is gehecht gebleven aan een proces-verbaal van openbare toewijzing, opgesteld door notaris Christian Van Innis te Zingem op 2 december 1983, behoorlijk overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent.

Partijen verklaren volledig kennis te hebben van gemeld metingplan en er een exemplaar van te hebben ontvangen.

Hierna genoemd "**het goed**" en/of "**de goederen**".

Oorsprong van eigendom

(*)

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 meubelen en roerende goederen welke zich in of op de te verkopen eigendom bevinden zijn **niet** inbegrepen in de verkoop. Deze zullen op eerste verzoek van de koper door de verkoper dienen te worden verwijderd.

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.

Bijzondere informatie

*Ondergetekende notaris wijst de koper er graag op dat, volgens de informatie waarover hij beschikt, **alle keukentoeestellen (fornuizen, enzoverder)** in het magazijn waar de bedrijfsactiviteit plaatsvindt, **roerend** zijn en door de (*) zullen worden verwijderd of dienen te worden verwijderd op eerste verzoek van de koper.*

HYPOTHECAIRE TOESTAND

(*)

Nationaal Pandregister - Pandrecht - Eigendomsvoorbehoud

De verkoper verklaart alle leveranciers over de laatste tien jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met voormeld onroerend goed (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, enzoverder) volledig te hebben betaald.

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed aldus niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister, noch dat er in of op het verkochte goed zich roerende goederen bevinden welke deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Uit raadpleging van het Nationaal Pandregister op **4 augustus 2023, 9 januari 2024 en 8 juli 2024** blijkt **geen** geregistreerd pandrecht of eigendomsvoorbehoud.

Gehuwden

De kandidaat-koper, gehuwd onder een stelsel met gemeenschappelijk vermogen, die wenst aan te kopen voor rekening van het gemeenschappelijk vermogen, wordt erop gewezen dat het proces-verbaal van toewijs door de beide echtgenoten ondertekend dient te worden, dan wel dat de koper een geldige volmacht van deze echtgenoot dient voor te leggen bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00)**.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing kan **niet** plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 3 december 2024 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 11 december 2024 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 maandag 16 december 2024 om 18 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden (**ná afspraak**), waarbij de bezoekmomenten nog zullen worden afgesproken tussen het notariskantoor en (*) *waarbij minstens op volgende momenten bezocht zal kunnen worden:*

- *zaterdag 12 oktober, 19 oktober en 26 oktober 2024, telkens van 10 uur tot 12 uur*

- *zaterdag 9 november, 16 november, 23 november en 30 november 2024, telkens van 10 uur tot 12 uur*

- *zaterdag 7 december 2024, van 10 uur tot 12 uur*

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

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonisch contact met het notariskantoor, of via een afspraak op www.calendly.com.

Publiciteit

De publiciteit van de online verkoop zal worden gevoerd via:

- www.biddit.be
- www.immoweb.be
- www.notarispeterdewilde.be
- www.nuus.be
- het publiciteitspakket van Mediahuis (o.m. weekblad notaris.be en www.zimmo.be)
- een verkoopbord ter plaatse aan de eigendom.
- een affiche in de wachtzaal van het notariskantoor.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

Voormeld goed maakt volgens verklaring van de verkoper **niet** het voorwerp uit van enige huur-, pacht- of andere overeenkomst betreffende het gebruik, behoudens hetgeen nagemeld.

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 verkoopvoorwaarden 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 vervaldag tot op de dag van de ingenottreding 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.

In het goed vindt thans een volle activiteit plaats, zodat het goed op heden **niet vrij van gebruik** is.

Bijzondere voorwaarde

De verkoop vindt doorgang onder de voorwaarde dat de huidige eigenaar van het onroerend goed, (*), het goed na de toewijs **voor een periode van twee (2) maanden vanaf betaling koopsom en kosten** verder kan gebruiken aan een vergoeding van **vijfduizend euro (€ 5.000,00) per maand**, waarbij aan de huidige eigenaar tevens **een voorkeurrecht** wordt verleend om een onderhandeling op te starten met de koper (mits er geen betalingsachterstanden zijn van de gebruikersvergoeding) om alzo tot een handelshuurovereenkomst te komen.

Bij het verstrijken van de termijn van voormeld voorkeurrecht (twee (2) maanden), zal de koper het **vrij gebruik van de eigendom** bekomen als volgt.

(*) zal het goed moeten verlaten en het ter vrije beschikking stellen van de koper **binnen de vijftien dagen** ná betekening van het uittreksel van de definitieve toewijs aan (*) (én het verloop van voormelde termijn), op straffe van ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte deurwaarder, zo nodig, met de hulp van de openbare macht.

De koper zal op eigen initiatief, risico en kosten de uithuiszetting van (*) moeten vervolgen, zonder tussenkomst van de vervolgende schuldeiser en van ondergetekende notaris, noch verhaal tegen hen. Hij zal daartoe mogen overgaan onder de voorwaarde(n) als gemeld.

De koper zal het nodige doen om onverwijld over te gaan tot opname van de meterstanden en melding aan elke leverancier inzake nutsvoorzieningen en/of huur van gebeurlijke installaties.

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.

Kosten bij toewijs voor een prijs niet hoger dan dertigduizend euro (€ 30.000)

Overeenkomstig artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) de forfaitaire bijdrage in de kosten voor de koper vrij bepaald door de notaris, in functie van het dossier.

In aanvulling op artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt daarom bepaald dat voor een prijs niet hoger dan dertigduizend euro (€ 30.000,00), de forfaitaire bijdrage in de kosten voor de koper wordt berekend volgens www.notaris.be/rekenmodules waarbij de parameter 'administratieve kosten' vooraf en definitief wordt bepaald op duizend honderd euro (€ 1.100,00).

Kosten van ambtshalve inschrijving en doorhaling

In afwijking van artikel 25bis van de algemene verkoopsvoorwaarden moet de koper die de kosten en de prijs niet betaald heeft binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs, de kosten van de ambtshalve inschrijving en van de akte en het getuigschrift van doorhaling van de ambtshalve inschrijving dragen.

Kavels - Samenvoeging

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de

afzonderlijke goederen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel 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 kavels).

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.

De koper wordt er uitdrukkelijk van op de hoogte gebracht dat er **geen** vrijwaring is voor verborgen gebreken bij onderhavige verkoop.

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare 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.

Administratieve bepalingen

Zonnepanelen - Groene Stroomcertificaten

De verkoper verklaart dat er zich op boven beschreven onroerend goed **geen** zonnepanelen bevinden.

Rookmelders

De verkoper verklaart dat er **geen** rookmelders aanwezig zijn in het goed. Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op de verplichting om vanaf 1 januari 2021 rookmelders te hebben in elke woning.

Register van Herstelvorderingen

Partijen worden door ondergetekende notaris gewezen op de mogelijkheid om herstellvorderingen op vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit (anders dan een procedure inzake ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed) te raadplegen op volgende website van het Agentschap Wonen Vlaanderen, welke publiek toegankelijk is: www.wonenvlaanderen.be/registervanherstellvordering

De verkoper verklaart dat uit een opzoeking van ondergetekende notaris in het Register van Herstelvorderingen -in toepassing van artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen- blijkt als resultaat: *nihil*.

Ruimtelijke Ordening

1. De verkoper verklaart dat de bouwwerken zich bevindend op bovenbeschreven eigendom en hun gewone bestemming overeenstemmen met de geldende wetgeving op de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw.

De verkoper verklaart dat alle nodige vergunningen zijn bekomen voor de bouwwerken en eventuele verbouwingen die werden uitgevoerd op bovenbeschreven eigendom, voor zover deze vergunningen vereist waren.

De verkoper verklaart dat het goed thans bestemd is als **(deels) woonhuis en (deels) als bedrijfsgebouw, magazijnen en garages** en als zodanig gebruikt wordt. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is. De verkoper draagt geen enkele

verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven.

De verkoper verklaart dat **geen zekerheid** kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het niet-bebouwde gedeelte van voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De koper zal zich, wat betreft nieuwbouw, verbouwingen, bouwlijnen, bestemming, beplantingen, verhardingen, ontbossingen en in alle andere opzichten, moeten schikken naar alle wetten, besluiten en reglementen van stedenbouw en ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat hij de wettelijke vereiste vergunningen hiertoe moet aanvragen, zonder enig recht van verhaal tegen de verkoper.

De kandidaat-koper zal zelf voorafgaandelijk de verkoop alle inlichtingen nemen omtrent de actuele stedenbouwkundige toestand van het goed en omtrent de mogelijkheden op dit vlak, zonder enig verhaal tegen de verkoper.

2. De gemeente Kruisem heeft op **13 februari 2024** een schrijven verzonden met referentie VIP-00136921 en VIP-00136922 waaraan een **stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister** met betrekking tot de hoger beschreven onroerende eigendom is gehecht.

3. Ondergetekende notaris verklaart in uitvoering van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op basis van bovenvermelde brieven van de gemeente, het stedenbouwkundig uittreksel en de verklaring van de verkoper betreffende het hier verkochte onroerend goed, het volgende:

- Tot op heden werd **geen** stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen **noch** een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd, **behoudens** de hierna volgende vergunning(en):

Voor wat betreft het woonhuis (perceelnummer 587G P0000):

* een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd de dato **13 oktober 1992** voor **ontbossing**, met gemeentelijk dossiernummer 45057_1992_0200033;

Voor wat betreft de bedrijfsgebouwen (perceelnummer 587H P0000):

* een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd de dato **4 mei 1995** voor **het verbouwen van een bestaand bedrijfsgebouw naar een voedingsbedrijf en het vervangen van de dakconstructie**, met gemeentelijk dossiernummer 45057_1995_0200005.

Volgens een recente kadastrale legger dateert het einde van de opbouw van de eigendom van het jaar 1900 tot 1918 (voor wat betreft het woonhuis) en van 1973 (voor wat betreft de voedingsfabriek).

*Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening **te allen tijde geacht vergund** te zijn. Dit vermoeden van vergunning kan worden opgenomen in het vergunningenregister, ná een gemotiveerde aanvraag gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen.*

- De meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het gewestplan Oudenaarde (Koninklijk Besluit van 24 februari 1977) is deels **woongebied** en deels **woonuitbreidingsgebied**.

- Het onroerend goed maakt **geen** voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er is **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende.
- Er is **geen** planbatenheffing verschuldigd krachtens artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex.
- Er geldt **geen** recht van voorkoop overeenkomstig artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex, noch overeenkomstig artikel 34 van het hierna gemeld Decreet betreffende Complexe Projecten.
- Het onroerend goed maakt **niet** het voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex.
- Het onroerend goed maakt **niet** het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of projectbesluit in uitvoering van het Decreet van 25 april 2014 betreffende Complexe Projecten.

4. De verkoper verklaart bovendien -op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen- dat bij zijn weten:

- voor de voedingsfabriek een milieuvergunning is afgeleverd (VLAREM meldingen van een inrichting van louter klasse 3) met als onderwerp keuken en stapelplaats, datum aktenaam: 8 juni 1995.
- het onroerend goed bevindt zich in een zuiveringszone van het type collectief te optimaliseren buitengebied.

Elke bieder erkent voorafgaandelijk in kennis te zijn gesteld van de stedenbouwkundige inlichtingenbrief van de stad/gemeente.

5. De verkoper verklaart nog dat het hier verkochte goed bij zijn weten **niet** - zelfs niet gedeeltelijk - **onteigend** is, doch dat een **gemeentelijk rooilijnplan Broekstraat - Melegemstraat - buurtweg 15-33** de dato **23 juli 1984** van toepassing is omtrent de voorliggende straat.

Omtrent de ligging van de rooilijn ten opzichte van de eigendom dient de koper zich te wenden tot de gemeente Kruisem.

6. De optredende notaris wijst partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de handelingen waarvoor een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning is vereist.

7. Ondergetekende notaris wijst de koper op de informatieverplichting, in uitvoering van artikels 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op de strafsancties bij inbreuk hierop en het recht van de koper om - ingeval van inbreuk op deze informatieplicht - de vernietiging van de eigendomstitel te vorderen hetzij schadevergoeding te eisen.

8. In zover er voorafgaand aan de akte inbreuken zouden zijn gepleegd op deze informatieplicht, verklaart de koper dat deze inbreuken bij onderhavige akte werden rechtgezet, hij op de hoogte is van alle informatie voorzien krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring voorzien door artikel 6.6.2 van voormelde Codex.

Inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde en/of ongeschikte woningen, gebouwen en/of bedrijfsruimten

De verkoper verklaart dat het goed:

- **niet** is opgenomen in de inventaris van de verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en woningen in uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen.
- **niet** is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister in uitvoering van het decreet van 27 maart 2009.
- **niet** is geregistreerd in de inventaris van verlaten en - of verwaarloosde bedrijfsruimten in uitvoering van het Decreet van 19 april 1995.

Onroerend Erfgoed

De instrumenterende notaris vermeldt en de overdrager verklaart dat het hierboven omschreven goed:

- **niet** is opgenomen in **een vastgestelde inventaris** genoemd in artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met name: 1) de vastgestelde Landschapsatlas, 2) de vastgestelde Inventaris van Archeologische Zones, 3) de vastgestelde Inventaris van Bouwkundig Erfgoed, 4) de vastgestelde Inventaris van het landschappelijk erfgoed, noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3 en 4.1.4 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris op te nemen, **behoudens** hetgeen volgt (voor wat betreft kadastraal perceelnummer 587H P0000).

De instrumenterende ambtenaar vermeldt en de overdrager verklaart overeenkomstig artikel 4.1.11 Onroerend- erfgoeddecreet van 12 juli 2013 dat het hierboven beschreven goed gelegen is **nabij** een onroerend goed dat opgenomen is in de overeenkomstig artikel 4.1.1. van dit decreet **vastgestelde Inventaris van Bouwkundig Erfgoed** met name **twee arbeidershuizen (Melegemstraat 8)**.

Zij verwijzen de overnemer met betrekking tot de rechtsgevolgen verbonden aan deze opname naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en naar www.onroerenderfgoed.be

De overnemer verklaart door de instrumenterende notaris en de overdrager op de hoogte te zijn gesteld van de rechtsgevolgen verbonden aan de opname in de vastgestelde inventaris.

- **geen beschermd goed** is overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met name 1) geen beschermd Cultuurhistorisch Landschap, 2) geen beschermd Monument, 3) geen beschermd Stads- en Dorpsgezicht of 4) geen beschermd Archeologische Site is, noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

Bosdecreet

1. De verkoper verklaart dat het goed **niet** valt onder de toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1990.
2. De verkoper verklaart dat hij **geen** subsidie heeft ontvangen krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing.

Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is, en verklaart aldus dat het goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN).
- een natuureservaat 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.
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.
- een terrein waarvoor *bestuurlijke maatregelen* dienen te worden uitgevoerd door de verwerfer van het zakelijk recht.

Omgevingsvergunning (ingedeelde inrichting of activiteit)

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijken volgende milieuvergunningen en/of -meldingen en/of omgevingsvergunningen met betrekking tot een vergunningsplichtige exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit:

- **melding klasse 3** voor keuken en stapelplaats op 8 juni 1995.

Bodemdecreet

1. De verzoeker verklaart dat de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten **geen risicogrand** is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en herstellingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op één van de lijsten van de Vlaamse Regering opgesteld overeenkomstig artikel 2, 13° en 14° van het Bodemdecreet.

2. Partijen verklaren in uitvoering van artikel 101 van het Bodemdecreet dat de koper vóór de toewijs op de hoogte is gebracht van de inhoud van de **bodemattesten**, afgeleverd door OVAM op 19 april 2023 met referte 20230286369 en 20230286370, en welke luiden 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 in deze gemeente 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. De verzoeker verklaart met betrekking tot het hier verkochte onroerend goed **geen** weet te hebben van **bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Zich steunende op de verklaringen van de partijen en op de gegevens hierboven gemeld, bevestigt de optredende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

VLAREM

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een **bovengrondse stookolietank** aanwezig is in het magazijn (aan de zijkant van het bedrijfsgebouw) met een inhoudsmaat van minder dan 5.000 liter.

De koper zal van het verder gebruik van deze tank zijn eigen zaak maken, zonder verhaal op de verkoper.

Indien ná de ondertekening van onderhavige akte zou blijken dat er alsnog een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper op zijn kosten hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal het attest hiervan overhandigen aan de koper.

Voorkooprecht

1. De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard.

2. Bij consultatie van het e-voorkooploket de dato 18 augustus 2023, 9 januari 2024 en op 8 juli 2024 blijkt dat het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

Risicozone voor Overstroming - Integraal Waterbeleid

De verkoper verklaart dat, uit de door hem/haar verrichte opzoeking(en) op www.waterinfo.be of bij zijn/haar weten, het goed:

- **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstroming**, in uitvoering van de Wet op de Verzekeringen.

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**, in uitvoering van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid.

- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied of oeverzone**, in uitvoering van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid.

- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

Perceel 587H P0000

De grond heeft P(erceel)-score **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

Perceel 587G P0000

De grond heeft P(erceel)-score **A** (geen overstroming gemodelleerd).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score **A** (geen overstroming gemodelleerd).

Algemeen

De verkoper verklaart **geen kennis** te hebben van een recente overstroming van het verkochte goed.

Controleonderzoek Elektrische Installaties (Keuring Elektrische Installaties)

Woonhuis, Melegemstraat 12, Kruisem (Zingem)

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop deels **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 (*oud artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981*), waarvan de elektrische installatie **niet** het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie of ter gelegenheid van een wijziging of uitbreiding ervan.

Bij proces-verbaal van **7 juni 2023** werd door ATECON VZW vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

Enkel de koper zal, met uitsluiting van de verkoper, zowel de kosten van de aanpassing aan de normen, als de kosten van herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

Deze aanpassing zal binnen **een termijn van 18 maanden** te rekenen vanaf de toewijs dienen uitgevoerd te worden, waarna zal dienen vastgesteld door een erkend organisme of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de toewijs mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de eerste controle heeft uitgevoerd.

De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de toekomstige keuring te verrichten.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen de **25 jaar** na de datum van dit onderzoek opnieuw 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 (*oud artikel 271 van het Algemeen Reglement*).

Elke bieder erkent door het uitbrengen van zijn bod door de notaris op de hoogte gesteld te zijn zowel van de inhoud van het afgeleverde keuringsattest, van de sancties voorzien in het Algemeen Reglement, als van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

Handelsgedeelte (burelen + magazijn + grootkeuken), Melegemstraat 10, Kruisem (Zingem)

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop deels **geen 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 (*oud artikel 276bis van het Algemeen Reglement op*

de *Elektrische Installaties van 10 maart 1981*), doch dat de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie of ter gelegenheid van een wijziging of uitbreiding ervan.

Bij proces-verbaal van **7 juni 2023** werd door ATECON VZW vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

Enkel de koper zal, met uitsluiting van de verkoper, zowel de kosten van de aanpassing aan de normen, als de kosten van herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

Deze aanpassing dient te gebeuren **uiterlijk vóór 7 juni 2028**, waarna zal dienen vastgesteld door een erkend organisme of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de toewijs mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de eerste controle heeft uitgevoerd.

De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de toekomstige keuring te verrichten.

Elke bieder erkent door het uitbrengen van zijn bod door de notaris op de hoogte gesteld te zijn zowel van de inhoud van het afgeleverde keuringsattest, van de sancties voorzien in het Algemeen Reglement, als van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

Energieprestatiecertificaat (EPC)

Woonhuis, Melegemstraat 12, Kruisem (Zingem)

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop deels **een residentieel gebouw** betreft in de zin van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 waarbij aan de verkoper de verplichting wordt opgelegd te beschikken over een energieprestatiecertificaat (met een geldigheid van **10 jaar**) en dit aan de koper te overhandigen op zijn eerste verzoek.

De verkoper verklaart dat hij een EPC heeft laten opstellen met betrekking tot de eigendom door energiedeskundige Manuel Van Weyenberg op **23 juli 2023** met certificaatnummer 20230723-0002949507-RES-1, en label **F**.

Handelsgedeelte (kantoor), Melegemstraat 10, Kruisem (Zingem)

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop deels **een niet-residentiële hoofdbestemming** heeft.

De verkoper verklaart dat hij een EPC niet-residentiële gebouwen heeft laten opstellen door energiedeskundige Manuel Van Weyenberg op **23 juli 2023** met certificaatnummer 20230723-0002949530-KNR-1, en label **F**.

*Ondergetekende notaris bekwam een inlichting van de keurder dat het **magazijn** en de **grootkeuken** werden **uitgesloten** van de keuring energieprestatiecertificaat om reden dat meer dan de helft van de oppervlakte van die ruimten bestaat uit stockageruimte.*

Renovatieverplichting

Woonhuis, Melegemstraat 12, Kruisem (Zingem)

De koper wordt erop gewezen dat **het residentieel gedeelte** van het goed **binnen vijf (5) jaar vanaf de toewijs** het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf (5) jaar na de toewijs de bestemming van het goed wijzigt.

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

Handelsgedeelte, Melegemstraat 10, Kruisem (Zingem)

Het goed is deels **een niet-residentieel gebouw**.

De koper wordt erop gewezen dat het goed **binnen vijf (5) jaar vanaf de toewijs** aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst;
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K;
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden;
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Bovendien moeten de (kleine) niet-residentiële **gebouwen bijkomend binnen vijf (5) jaar vanaf de toewijs minimaal energieprestatielabel C behalen**.

Die kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om vanaf 1 januari 2023 in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen.

Binnen vijf jaar vanaf de toewijs moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgesteld.

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

De koper wordt 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 wordt er tevens op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar vanaf de toewijs de bestemming van het goed wijzigt.

Asbestinventarisatetest(en)

De verkoper verklaart dat zich op het goed een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt - **zowel voor de woning als voor het handelsgedeelte** - over een **asbestinventarisatetest**, respectievelijk met attestnummer:

- 20230720-000439.000 op 20 juli 2023 (woning), **én**

- 20230720-000416.000, op 20 juli 2023 (burelen + magazijn + grootkeuken).

De koper verklaart uitdrukkelijk op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van deze asbestinventarisatetesten.

De samenvattende conclusie van deze attest luiden: **Niet-asbestveilig**.

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.

Een geldig exemplaar van de asbestinventarisatetesten zal door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

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

Postinterventiedossier (PID)

In uitvoering van de Wet van 4 augustus 1996 met betrekking tot het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en het Koninklijk Besluit van 25 mei 2001 met betrekking tot de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, betreffende de noodzakelijkheid een postinterventiedossier **te openen, aan te vullen en bij te werken**, indien er op of in het verkochte onroerend goed werken worden of werden uitgevoerd, verklaart de verkoper in uitvoering van artikel 48 van voormeld Koninklijk Besluit dat er sedert 1 mei 2001 in of op voormeld goed **geen werken door aannemers** worden of werden uitgevoerd welke vallen onder de toepassing van dit Koninklijk Besluit, en dat er bijgevolg tot op heden **geen postinterventiedossier** werd opgemaakt.

Boven- of Ondergrondse Kabel of Leiding (KLIM-CICC - KLIP)

Uit een opzoeking op de website www.klim-cicc.be op 8 juli 2024 blijkt dat boven beschreven onroerend goed **niet** getroffen is door een boven- of ondergrondse kabel of leiding.

De koper erkent door ondergetekende notaris te zijn gewezen op de noodzaak om bij geplande werken na te gaan waar zich boven- of ondergrondse kabels of leidingen bevinden onder meer door raadpleging van de website www.klim-cicc.be (federaal) en www.klip.be (Vlaanderen) en geen genoegen te nemen met bovenstaande informatie welke slechts een onvolledige momentopname is van voormelde databank.

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.

De verkoper verklaart dat er thans met betrekking tot de hier verkochte eigendom **geen** taken bestaan op bouwgronden, verhaalbelastingen voor wegenis, riolering, aanleg van voetpaden of tweede verblijfstaken.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract. De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
 - b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
 - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
 - d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
 - e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.
- 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.

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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem 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 biedensysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt 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 ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom,

interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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 kwijtungskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtungsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), 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, 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 hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk **vijf (5) 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 verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

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

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op bidit.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.

Volmacht koper – (*)

De koper geeft hierbij volmacht aan:

(*)

Bevestiging identiteit

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

Recht op geschriften

Het recht bedraagt (*)

Slotverklaringen

(*)

Waarvan proces-verbaal

Opgesteld op mijn kantoor te Zottegem, op hogervermelde datum.

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 ondergetekende notaris getekend.