Reg.: € 50 + € 100 eReg	Datum: 6 november 2026 Bijlage (1)	Rep.Nr.: 2026/553

VERKOOPSVOORWAARDEN
BIDDIT

Het jaar tweeduizend zesentwintig.
Op zes november.
Ga ik, **Pieter DE WILDE**, notaris te Zottegem, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van de verkoper(s).
(…)
Hierna genoemd "**de verkoper(s)**".

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@notarispieterdewilde.be

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

STAD ZOTTEGEM - vierde afdeling - voorheen Grotenberge
Een **pastoriewoning**, gestaan en gelegen **Grotenbergestraat 162**, volgens titel (zie oorsprong van eigendom) en volgens recent kadaster gekend sectie A, nummer **124F P0000**, met een oppervlakte volgens recent kadaster van zesenveertig are tweeënzestig centiare (46a 62ca).
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 790.
Bijzondere opmerking: de kadastrale omschrijving 'MUSEUM' stemt niet overeen met de stedenbouwkundige bestemming van woonhuis/pastoriewoning (zie verder).
Hierna genoemd "**het goed**" en/of "**de goederen**".
Bijzondere informatie
1. De verkoper verklaart dat zich **naast** het goed een ontmoetingscentrum bevindt met adres Grotenbergestraat 162A volgens het Grootschalig Referentiebestand (GRB), welke **niet** begrepen is in deze verkoop.
Een kandidaat-koper kan het reglement omtrent de verhuring van dit ontmoetingscentrum op eerste verzoek bekomen bij de verkoper.

2. De verkoper verklaart dat zich **vóór** het goed aan de straatzijde een elektriciteitscabine bevindt, welke **niet** begrepen is in deze verkoop.
Met betrekking tot deze cabine (= hierna genoemd "het lokaal") verklaart de verkoper over volgende informatie te beschikken zoals overgenomen uit een mail van 8 juni 2026 van Fluvius gericht aan de verkoper:
"*Dag (…),*
Van zodra het dossier in orde is, zal het lokaal inderdaad worden verkocht.
Dit is een officiële procedure die wordt opgevolgd door onze Centrale Dienst Patrimonium te Melle.
Over prijzen kan ik helaas geen uitspraak doen.
Van zodra dit concreet word, breng ik u op de hoogte.
Met vriendelijke groeten,"
Deze informatie houdt **geen** verkoopbelofte in naar toekomstige kandidaat-kopers, welke zich hiervoor uitsluitend kunnen richten tot Fluvius.
Oorsprong van eigendom
De verkoper verklaart eigenaar te zijn van het hierboven beschreven goed door ervan het bezit gehad te hebben ongestoord, openbaar, ondubbelzinnig, ononderbroken en ten titel van eigenaar gedurende meer dan dertig jaar.
De koper zal zich met de hierboven opgegeven oorsprong van eigendom moeten vergenoegen en zal geen ander bewijs van eigendom kunnen vorderen dan een afschrift van deze akte.
De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.
Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.
De eventuele 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.

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 **1 juli 2026** 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 **tweehonderdvijfenveertigduizend euro (€ 245.000,00).**
Er wordt **geen** gebruik gemaakt van een instelpremie.

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 **maandag 14 december 2026 om 14 uur**.
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 22 december 2026 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 donderdag 24 december 2026 om 15 uur**.

Bezoeken
Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **(gebeurlijk ná afspraak**) op **zaterdagen van 10 tot 12 uur**, en dit vanaf zaterdag 21 november 2026 tot en met zaterdag 19 december 2026.
De kandidaat-koper dient de publiciteit te lezen om te vernemen of een bezoek mogelijk is aan het goed, en of een afspraak dient te worden genomen.
Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, gebeurlijk na het maken van een afspraak met het notariskantoor **via Calendly (online agenda)**.
De bezoeken zullen worden georganiseerd ofwel door een aangestelde van het notariskantoor, ofwel door een aangestelde via Mediahuis.

Publiciteit

De publiciteit van de online verkoop zal worden gevoerd via:
- www.biddit.be
- www.immoweb.be
- www.notarispieterdewilde.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.
De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.
De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs 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 pachtprijs 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 aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

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 verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van verborgen gebreken aan het onroerend goed, zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt gelet op de mogelijke ouderdom van het gebouw en het gebrek aan technische kennis van de verkoper op dit vlak, behoudens kwade trouw in hoofde van de verkoper.
De verkoper verklaart dat er heel wat **zichtbare** gebreken zijn aan het goed, zoals onder meer de vloer op de eerste verdieping en de gebouwen aan de linkerzijde.
De verkoper verwijst ook naar het hierna genoemd schrijven van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 11 februari 2025 voor een niet-limitatieve opsomming van de zichtbare gebreken zoals door hen vastgesteld.

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.
Bij gebrek aan eigendomstitel kan geen zekerheid worden verleend omtrent de aan- of afwezigheid van erfdienstbaarheden.
Uit het hypothecair getuigschrift (opzoeking over een periode van 30 jaar) blijken geen 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 2020 rookmelders te hebben in elke woning.

Register van Herstelvorderingen

Partijen worden door ondergetekende notaris gewezen op de mogelijkheid om herstelvorderingen 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/registervanherstelvordering
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 **woonhuis/pastoriewoning** en als zodanig gebruikt wordt. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is.
De verkoper verklaart dat zich op heden geen volwaardige keuken of badkamer bevindt in het goed, zodat dit op heden actueel niet als woonhuis kan gebruikt worden.
Op de kadastrale legger staat het goed gekend als MUSEUM. Hieromtrent heeft ondergetekende notaris de stad Zottegem ondervraagd, en verkreeg hij volgend antwoord bij mail van 27 april 2026:
"*Stedenbouwkundige vergunningstoestand:*
Het gaat om een oorspronkelijke pastorie (= woning).
In 1997 werd hier het Museum voor Folklore gevestigd, maar daarbij werd geen functiewijziging aangevraagd (noch verleend), alhoewel dit eigenlijk wel vereist was.
Het gebouw heeft op stedenbouwkundig vlak dus nog steeds het statuut van woning (eengezinswoning).
Om het pand te kunnen verkopen als woning is m.a.w. geen functiewijziging nodig."
De verkoper verklaart dat de desaffectatie van het gebouw werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 21 september 2026.
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.
1bis. Gezien bovenbeschreven onroerend goed deel uitmaakt van een groter geheel aan de verkoper toebehorend en geen verkavelingsvergunning werd afgeleverd, heeft ondergetekende notaris in uitvoering van artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op 6 augustus laatstleden, aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad/gemeente van de ligging van het goed het plan van de verdeling evenals de aard van onderhavige akte en de bestemming welke de koper aan het aangekocht goed voornemens is te geven, meegedeeld als volgt :
"*Partijen nemen zich voor het te verwerven onroerend goed alsnog aan te wenden als **woonhuis/pastoriewoning** maar behouden zich het recht voor om daarvan elk ander gebruik te maken dat hen volgens de wetten en verordeningen op de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw mocht zijn geoorloofd.*"
Tot op heden is bovengemeld schrijven onbeantwoord gebleven.
Geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voormeld onroerend goed zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.
2. De stad Zottegem heeft op **12 december 2025** en op **21 oktober 2026** een schrijven verzonden met referentie VIP-00680119 en VIP-01435494 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 brief 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** hierna volgende vergunning:
een stedenbouwkundige vergunning met gemeentelijk dossiernummer 41081/3624/B/2000/135 verleend op **9 augustus 2000 aangaande **plaatsen van dubbele poort aan tuin Museum voor Folklore***.
- De meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (Koninklijk Besluit van 30 mei 1978) is deels **woongebied** en deels **parkgebied,** en volgens het provinciaal uitvoeringsplan Afbakening van het

kleinstedelijk gebied Zottegem de dato 17 november 2008 is **Grenslijn kleinstedelijk gebied Zottegem**.
- Zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, maakt het onroerend goed **geen** voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of van een rechterlijke herstelmaatregel of van een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, **noch** van een hangende procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
- 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:
- het onroerend goed bevindt zich in een zoneringsplan met bestemming centraal gebied.
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 **wél** getroffen is door een rooilijnplan.
De verkoper verklaart dat het goed **bezwaard is met een rooilijn** ingevolge plan de dato 8 maart 1956. De koper erkent een kopie van voormeld rooilijnplan te hebben ontvangen en verklaart kennis te hebben van de gevolgen hieraan verbonden. De verkoper verklaart dat hem tot op heden geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend noch in het vooruitzicht gesteld.
De koper verklaart er uitdrukkelijk op gewezen te zijn dat de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning kan gepaard gaan met de voorwaarde tot afstand van de vergoeding voor de waardevermeerdering van de eigendom die het gevolg is van de vergunde werken, indien wordt onteigend na een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de afgifte van de vergunning, zoals bepaald in artikel 4.3.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening juncto artikel 16 Decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnen.
*Hieromtrent verklaart de verkoper **geen** notariële akte inhoudende afstand van meerwaarde te hebben getekend en geen kennis te hebben dat dergelijke akte zou zijn getekend door een rechtsvoorganger.*
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.

Bijzondere informatie - verbodsbepalingen

De verkoper heeft volgende informatie bekomen van het Agentschap Onroerend erfgoed bij mail van 13 maart 2026, hierna letterlijk overgenomen:

"*Het agentschap Onroerend Erfgoed zal een verkaveling van de als monument beschermde tuin niet toestaan.*

Daarmee zou de erfgoedwaarde van de tuin onherroepelijk verloren gaan.

De tuin is een essentieel onderdeel van de pastoriesite, niet alleen vanwege haar aanleg, maar ook als niet-bebouwde ruimte die context biedt aan de pastorie en die samen met de pastorie tot stand is gekomen. De historische opbouw van de site is te bewaren door de tuin als één geheel te behouden.

Voor meer informatie over hoe we dit afwegen, zie hier: https://www.onroerenderfgoed.be/afwegingskader-niet-bebouwde-ruimte-beschermde-erfgoedsites

Het beschermingsbesluit beschrijft de tuin expliciet, waardoor afsplitsing en bebouwing steeds ongunstig geadviseerd zal worden.

Als een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend wordt, zullen we dus ongunstig adviseren.

Als de vergunning desondanks toch vergund wordt, zal het agentschap naar alle waarschijnlijkheid al haar beroepsmogelijkheden uitputten.

Als een aanvrager tegen een geweigerde vergunning in beroep gaat, zal de VCOE om advies gevraagd worden in de beroepsfase.

Zij maken hun afweging onafhankelijk, maar vertrekken daarbij vanuit dezelfde erfgoedwaarden als het agentschap om hun beoordeling te maken."

In navolging hiervan legt de verkoper volgende twee (2) verbodsbepalingen op aan de koper van het goed.

(1) Bouwverbod

Het is de koper en diens rechtsopvolgers uitdrukkelijk **verboden** om bijkomende constructies op te richten op het goed, of bestaande constructies in volume uit te breiden, en dit ter hoogte van de linkerzijde van het goed.

Dit bouwverbod is **beperkt in de tijd** tot **negenennegentig (99) jaar vanaf de toewijs** in deze openbare verkoop en dient een **wettig belang**, met name -vanuit het erfgoedoogpunt- om het historisch geheel van gebouw en bijhorende tuin/boomgaard effectief als één (1) eigendom te bewaren voor de toekomst.

(2) Verkavelings- en afsplitsingsverbod

Er wordt uitdrukkelijk in deze verkoopsvoorwaarden voorzien in een **verkavelings- en afsplitsingsverbod** voor het goed.
Onder verkavelen wordt begrepen: het goed vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, met inbegrip van een afstand-verdeling en een schenking, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.
Onder afsplitsen wordt begrepen: een verdeling van het goed zonder dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden dient te worden verleend, met name in de vorm van verkopen of verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, met inbegrip van een afstand-verdeling en een schenking.
Dit kom aldus ook neer op een **verbod** tot overdracht of verdeling van een deel van het goed.
Dit verkavelings- en afsplitsingsverbod is **beperkt in de tijd** tot **negenennegentig (99) jaar vanaf de toewijs** in deze openbare verkoop en dient een **wettig belang**, met name -vanuit het erfgoedoogpunt- om het historisch geheel van gebouw en bijhorende tuin/boomgaard effectief als één (1) eigendom te bewaren voor de toekomst.

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 (1)

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 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.
De instrumenterende ambtenaar vermeldt en de overdrager verklaart overeenkomstig artikel 4.1.11 Onroerend- erfgoeddecreet van 12 juli 2013 dat het hierboven beschreven goed opgenomen is in de overeenkomstig artikel 4.1.1. van dit decreet **vastgestelde INVENTARIS van Bouwkundig Erfgoed** met name **Pastorie Sint-Pieters-Banden en Sint-Berlindis met tuin**.

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 Stads- en Dorpsgezicht of 3) geen beschermde 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.
De instrumenterende notaris vermeldt en de overdrager verklaart overeenkomstig artikel 6.4.9 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 dat het hierboven beschreven goed wél **BESCHERMD** is als **monument** op grond van de bepalingen van dit decreet als **Pastorie**.
Zij verwijzen de overnemer met betrekking tot de rechtsgevolgen verbonden aan deze bescherming naar hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en naar het beschermingsbesluit van **27 januari 2003** en naar www.onroerenderfgoed.be
De overnemer verklaart door de instrumenterende notaris en door de overdrager op de hoogte te zijn gesteld van de rechtsgevolgen verbonden aan de bescherming van het hierboven beschreven goed.
De verkoper verklaart dat er **geen** proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet en dat er in dat verband **geen** herstelmaatregelen opgelegd werden.

Onroerend erfgoed (2)
Bijzondere informatie

De verkoper neemt alhier integraal en letterlijk de inhoud van de brief over die het Agentschap Onroerend Erfgoed op 11 februari 2025 heeft verstuurd aan de stad Zottegem, eigenaar van het goed:
"*Geachte heer*
Geachte mevrouw
U bent eigenaar van het monument Pastorie beschermd bij Ministerieel besluit van 27 januari 2003
Het agentschap Onroerend Erfgoed stelde bij een plaatsbezoek op 19/12/2024 vast dat het monument verwaarloosd is. Deze verwaarlozing heeft geleid tot schade, namelijk:
- Zuidelijke aanbouw:
o Een deel van achtergevel is ingestort. De rest van de achtergevel is in slechte staat met verweerde baksteen en geërodeerd voegwerk.
o Het dak zakt door en dreigt in te storten.
o De houten zoldering boven het gelijkvloers is zwaar aangetast door houtrot en buigt door.
o Het houten schrijnwerk vertoont afbladerende verf, ingerot houtwerk en gebroken glaspanelen. Sommige raamdelen vallen uit elkaar.
Tuin:
o De zone achter de tuinmuur is overwoekerd.

o Klimop groeit tegen de achtergevel van het hoofdgebouw.
o In het achterste deel van de tuin treedt verbraming op.
U hebt een misdrijf begaan volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (art. 11.2.2 tot art. 11.2.5).
U moet volgende herstelwerken uitvoeren:
- Tuin:
o Verwijder de woekerende planten in de zone achter de tuinmuur.
o Zaag de klimop door onderaan de stam met een voldoende brede zaagsnede. Laat de klimop afsterven en verwijder deze nadat deze volledig verdord is.
o Verwijder de bramen, zonder de rest van de tuin te beschadigen.
*Deze aanmaning geldt als **toelating** voor de hierboven vermelde werken. Neem bij aanvang van de werken contact op met de erfgoedconsulent.*
*Voor het herstel van de zuidelijke aanbouw moet u voorafgaand de **toelating aanvragen** en bekomen:*
- Neem in de aanvraag een gedetailleerd plan van aanpak op. Voorzie hierbij telkens het herstel naar de oorspronkelijke toestand, met vermelding van te gebruiken materialen en uitvoeringstechnieken. Herbouw het ingestort deel van de achtergevel en herstel de delen in slechte staat. Detailleer hierbij het gebruik van het type baksteen, de mortelsamenstelling en het legverband. Behoud het resterende metselwerk maximaal.
- Herstel de dakstructuur en herplaats de bestaande dakbedekking.
- Herstel de houten zoldering met maximaal behoud van het bestaande materiaal. Vul aan waar herstel niet mogelijk is.
- Herstel of reconstrueer het houten schrijnwerk naar historisch model. Schilder het schrijnwerk in de bestaande kleur. Voorzie tekeningen met voldoende detail van de bestaande en nieuwe toestand. Leg voor de schilderwerken voorafgaand aan de uitvoering kleurstalen voor.
*De herstelwerkzaamheden moeten ten laatste aangevat worden op **2/05/2025**. De herstelwerkzaamheden moeten uiterlijk op **31/10/2025** voltooid zijn. Als bovenvermelde termijnen niet haalbaar zijn om gegronde redenen, kan u dit afdoende gemotiveerd melden aan de erfgoedconsulent die dat verder zal bekijken. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.*
Werken opgenomen in de aanmaning komen niet in aanmerking voor het toekennen van een premie.
Het agentschap Onroerend Erfgoed zal dit verder opvolgen. Bij het niet opvolgen van de in deze aanmaning gestelde voorwaarden of termijnen zal uw overtreding aangegeven worden bij de Afdeling Handhaving van het Departement Omgeving die dit onderzoekt voor eventuele bestuurlijke of gerechtelijke vervolging.
Raadgevend gedeelte:
Verder stelde ons agentschap bij hetzelfde plaatsbezoek het volgende vast.
Door gebrekkig onderhoud bevindt het monument zich in verwaarloosde toestand:
Hoofdgebouw
o De goten zijn lek, met waterschade aan de gevels tot gevolg.
o De kroonlijsten en het houten schrijnwerk vertonen afbladerende verf en inrottend houtwerk.

o De vloer in de kamer in het noordoosten op de eerste verdieping, vertoont zware schade als gevolg van waterinfiltratie en zwamaantasting.
- De tuinmuur langs de straat helt zwaar over en vertoont scheuren. De aangebrachte ankers zijn slechts een tijdelijke oplossing. Verf bladert af en het voegwerk is in slechte staat.
Het agentschap laat u weten dat u een misdrijf dreigt te plegen volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (art. 11.2.2 tot art. 11.2.5). U kunt dit voorkomen door de volgende werken uit te voeren:
- Hoofdgebouw
o Dicht de bakgoten door het zink in de goten te vernieuwen.
o Herstel het houtwerk van de bakgoten en het schrijnwerk. Vervang enkel de ingerotte delen en bewaar maximaal het bestaande houtwerk.
o Herschilder de bakgoten en het schrijnwerk in de oorspronkelijke kleur.
o Verwijder de toegevoegde vloerlagen in de kamer in het noordoosten op de eerste verdieping. Verwijder de door zwam aangetaste vloerplanken. Meet deze vloerplanken voorafgaand aan verwijdering op. Laat de moer- en kinderbalken uitdrogen en behandel deze tegen zwamaantasting.
- Tuinmuur:
o Hermets de overhellende delen.
o Herstel de scheuren.
o Hervoeg geërodeerd voegwerk en vervang aangetaste stenen.
o Herschilder het geheel met een dampopen verfsysteem in de bestaande kleur.
o Verwijder de cementering aan de tuinzijde.
o Herplaats de muurafdekking naar oorspronkelijk model.
Belangrijk: dit raadgevend gedeelte geldt niet als toelating. Vóór u start met de werken vraagt u eerst een toelating aan bij agentschap Onroerend Erfgoed. De toelatingsaanvraag omvat informatie over de te gebruiken materialen en werkwijze. De werken moeten voor ***31/10/2025*** *voltooid zijn.*
Het agentschap Onroerend Erfgoed of de minister bevoegd voor onroerend erfgoed kunnen premies toekennen voor beheerswerkzaamheden aan beschermd onroerend erfgoed.
De werken beschreven in het raadgevend gedeelte kunnen in aanmerking komen voor een premie.
Als u hiervoor een aanvraag wil indienen, neemt u contact op met de erfgoedconsulent via de bovenvermelde contactgegevens.
Ik raad u aan om zo snel mogelijk te handelen, wat betreft de werken in dit raadgevend gedeelte. Het agentschap Onroerend Erfgoed zal de evolutie ter plaatse verder opvolgen. Het plegen van een misdrijf/inbreuk kan bovendien leiden toe het verval van het recht op een premie."
De koper wordt uitdrukkelijk in de rechten en verplichtingen gesteld van de verkoper voor wat betreft de maatregelen die vereist zijn en opgelegd worden in voormeld schrijven, zonder verder verhaal van de koper op de verkoper.

Bosdecreet

1. De verkoper verklaart dat het goed **DEELS** valt onder de toepassing van het **Bosdecreet** van 13 juni 1990.

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos, namelijk een grondoppervlakte waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren … (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.
Inzonderheid gelden voor beboste oppervlakten volgende verplichtingen:
- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens 5 hectare.
- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling. Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
*De verkoper verklaart dat **een natuurbeheerplan type 2** van toepassing is op het goed. De documenten hiervan die zich in het dossier van ondergetekende notaris bevinden, kunnen op eenvoudig verzoek van een kandidaat-koper worden bekomen, in de mate zij niet reeds online consulteerbaar zouden zijn via www.biddit.be..*
In uitvoering van artikel 91 van het Bosdecreet verklaart de verkoper op erewoord dat hij de koper voor het sluiten van deze overeenkomst en alleszins voor de ondertekening van deze akte op de hoogte heeft gebracht van alle verplichtingen die op grond van de in artikel 91 van het Bosdecreet opgesomde artikelen en hun respectievelijke uitvoeringsbesluiten werden opgelegd met betrekking tot het bij deze verkochte goed; hetgeen door de koper wordt erkend. De verkoper verklaart meer in het bijzonder dat er hem geen specifieke verplichtingen werden opgelegd ingevolge subsidies, beplantingen, kapmachtigingen, *opgelegde bestuurlijke maatregelen* ... De koper in deze treedt desbetreffende in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.
Ondergetekende notaris zal binnen de zestig dagen na ondertekening van de toewijs een kopie verzenden naar de provinciale afdeling van het Bosbeheer.
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 natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk.
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke

uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON).
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is, **behoudens** hierna gemeld.
- een terrein waarvoor *bestuurlijke maatregelen* dienen te worden uitgevoerd door de verwerver van het zakelijk recht.
*De verkoper verklaart dat **een natuurbeheerplan type 2** van toepassing is op het goed. Dit natuurbeheerplan werd goedgekeurd op 4 september 2024 en dit voor een duurtijd van 24 jaar tot 4 september 2048.*
Dit natuurbeheerplan brengt volgende verplichtingen met zich mee voor de verwerver van het onroerend goed: respecteren schoontijd; kappingen spreiden in ruimte en tijd; geïntegreerd natuurbeheer; beheermaatregelen (deel 4 natuurbeheerplan).
De documenten hiervan die zich in het dossier van ondergetekende notaris bevinden, kunnen op eenvoudig verzoek van een kandidaat-koper worden bekomen, in de mate zij niet reeds online consulteerbaar zouden zijn via www.biddit.be.
Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de verkrijger erop dat hij/zij binnen de dertig (30) dagen na ondertekening van de toewijs een melding moet doen aan het Agentschap Natuur en Bos van de overname van het beheer.

Kaderdecreet Handhaving - Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 1 juli 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.
Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister **geen** informatie over het goed.

Omgevingsvergunning (ingedeelde inrichting of activiteit)

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van milieuvergunningen en/of -meldingen en/of omgevingsvergunningen met betrekking tot een vergunningsplichtige exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, aangaande het goed.
Dit blijkt ook niet uit de stedenbouwkundige inlichtingen.

Bodemdecreet

1. De verzoeker verklaart dat de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten **geen risicogrond** 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 het **bodemattest**, afgeleverd door OVAM op 11 december 2025 met referte 20250962212, en welke luidt als volgt:
"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST
Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.
2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.
2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 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 **geen** boven- **noch** ondergrondse stookolietank aanwezig is, **noch** een stookolietank die in onbruik is geraakt.
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 8 december 2025, de dato 4 augustus 2026 en de dato 2 november 2026 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**.

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

Controleonderzoek Elektrische Installaties (Keuring Elektrische Installaties)

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 (*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 **8 september 2025** werd door ACA 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 8 september 2030**, 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 **5 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.

Energieprestatiecertificaat (EPC)

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop 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 Marlies Van Den Berge op **30 september 2025** met certificaatnummer 20250930-0003688308-RES-2 en **label E**.

Renovatieverplichting

De koper wordt erop gewezen dat het goed **binnen zes (6) 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 zes (6) jaar na de toewijs de bestemming van het goed wijzigt.
Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Asbestinventarisattest

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 hiervoor over een **asbestinventarisattest** met attestnummer 20250926-000207.000, op **26 september 2025**.
De koper verklaart uitdrukkelijk op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.
De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **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 asbestinventarisattest 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 het asbestinventarisattest 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 asbestinventarisattest.

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 welk 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 december 2025 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** taksen bestaan op bouwgronden, verhaalbelastingen voor wegenis, riolering, aanleg van voetpaden of tweede verblijfstaksen.

B. 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 bieder, 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 bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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
Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.
Voorrang van automatische biedingen
De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.
Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.
Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.
Plafond (bereikt)
Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.
Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders 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 bieders 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 bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** betalen.
Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

- 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 bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).

- 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 bieder.

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijfduizend euro)**.
Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.
De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder 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 bieder 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 ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.
De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.
Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.
Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt**. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.
Deze betaling is bevrijdend voor de koper.
De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.
De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop **ten laste van de koper** worden berekend zoals hierna uiteengezet.
De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.
Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:
- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€

80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - **lastens de koper**
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).
Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.
Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.
De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.
Volgende kosten dient de koper **bijkomend** te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten 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.

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij

voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.
Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.
Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.
De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.
De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.
<u>Uitvoerend onroerend beslag:</u> 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 biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebber(s), elk met macht afzonderlijk te handelen:
1. Mevrouw DE MAESSCHALCK Stephanie Celine Gabrielle Paule, medewerkster van notaris Pieter De Wilde, welke woonstkeuze doet op het notariskantoor te Zottegem, Rijkestraat 1.
2. Mevrouw SIMOENS Lieve, medewerkster van notaris Pieter De Wilde, welke woonstkeuze doet op het notariskantoor te Zottegem, Rijkestraat 1.
3. De heer KRICK Thomas, medewerker van notaris Pieter De Wilde, welke woonstkeuze doet op het notariskantoor te Zottegem, Rijkestraat 1.
Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en 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 hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.
Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.
De lastgever verklaart op **onherroepelijke** wijze 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 hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

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

Ontwerp
Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte voorafgaand aan deze akte.

Slotverklaringen
1. Verschijners verklaren de nodige bekwaamheid te bezitten om onderhavige akte te ondertekenen, niet te vallen onder een door de wet voorziene beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking, en geen verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling.
2. Ondergetekende notaris bevestigt dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en woonplaats van partijen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in de hoger vermelde officiële stukken wat door de respectievelijke partijen wordt bevestigd.

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/hebben de verkoper(s) samen met mij, notaris, getekend.