

Rep.
2024/

Het jaar **tweeduizend vierentwintig**

Op zeventien juli

Ga ik, Meester **DEFORCE Florence**, notaris met standplaats te Lede, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

*

Eenvormige
Verkoops-
Voorwaarden
voor online
verkoop op
biddit.be /

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. Voorafgaandelijke uiteenzetting;

B. De bijzondere verkoopvoorwaarden Spoorwegstraat 11 en 11/13, Wichelen;

C. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

D. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

A. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

*

...”

Dossiernr.:
2230772-9

B. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN SPOORWEGSTRAAT 11, WICHELEN

Contactgegevens van het notariskantoor:

Notaris Florence Deforce

Adres: Hoogstraat 140, 9340 Lede

Telefoonnummer: 053/80.52.07

E-mailadres: lize@notarisdeforce.be

Organisatie van de biedingen

LOT 1

GEMEENTE WICHELEN - derde afdeling - Schellebelle

Een woonhuis, met aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen aan de Spoorwegstraat 11, volgens titel sectie A, nummer 750/T en volgens huidig kadaster, sectie A, nummer 750T P0000, met een oppervlakte volgens kadaster en volgens titel van één are tien centiare (1a 10ca).

KI (niet-geïndexeerd): tweehonderdtweënvijftig euro (€ 252,00)

De koper wordt door de instrumenterende notaris uitdrukkelijk gewezen op de oppervlakte en de perceelgrenzen aangegeven op de kadastrale legger en het kadastrale plan van het perceel 750 T P0000.

De kadastrale legger en het kadastraal plan worden gepubliceerd op biddit.be

Er kan geen enkele garantie gegeven worden over enige afwijkende feitelijke situaties noch over eventuele eigendomsaanspraken die hieruit kunnen volgen. De koper zal zijn eigen zaak hier van dienen te maken.

Oorsprong van eigendom

*

LOT 2

GEMEENTE WICHELEN - derde afdeling - Schellebelle

Een perceel grond met erop staande constructies van garages, met aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen aan de Spoorwegstraat 11/ 13, volgens titel sectie A, nummer 750/W en volgens huidig kadaster, sectie A, nummer 750W P0000, met een oppervlakte volgens kadaster en volgens titel van drie are negentig centiare (3a 90ca).

KI (niet-geïndexeerd): vierhonderdzesentwintig euro (€ 426,00);

Oorsprong van eigendom

*

Roerende goederen

Alle roerende goederen aanwezig in het verkochte goed op moment van toewijs zijn inbegrepen in de verkoop, behoudens deze die toebehoren aan eventuele gebruikers.

LOT 3

GEMEENTE WICHELEN - derde afdeling - Schellebelle

1/Een woonhuis, met aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen aan de Spoorwegstraat 11, volgens titel sectie A, nummer 750/T en volgens huidig kadaster, sectie A, nummer 750T P0000, met een oppervlakte volgens kadaster en volgens titel van één are tien centiare (1a 10ca).

KI (niet-geïndexeerd): tweehonderdtweënvijftig euro (€ 252,00)

2/ een perceel grond met erop staande constructies van garages, met aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen aan de Spoorwegstraat 11/ 13, volgens titel sectie A, nummer 750/W en volgens huidig kadaster, sectie A, nummer 750W P0000, met een oppervlakte volgens kadaster en volgens titel van drie are negentig centiare (3a 90ca).

KI (niet-geïndexeerd): vierhonderdzesentwintig euro (€ 426,00);

De koper wordt door de instrumenterende notaris uitdrukkelijk gewezen op de oppervlakte en de perceelgrenzen aangegeven op de kadastrale legger en het kadastrale plan van het perceel 750 T P0000.

De kadastrale legger en het kadastraal plan worden gepubliceerd op biddit.be. Er kan geen enkele garantie gegeven worden over enige afwijkende feitelijke situaties noch over eventuele eigendomsaanspraken die hieruit kunnen volgen. De koper zal zijn eigen zaak hier van dienen te maken.

Roerende goederen

Alle roerende goederen aanwezig in het verkochte goed op moment van toewijs zijn inbegrepen in de verkoop, behoudens deze die toebehoren aan de eventuele gebruikers.

Oorsprong van eigendom

*

Hypothecaire toestand

*

OVERWIJZING VAN DE PRIJS

*

Instelprijs

De instelprijs voor **LOT 1** bedraagt: honderddertigduizend euro (€ 130.000,00).

De instelprijs voor **LOT 2** bedraagt: vijfendertigduizend euro (€ 35.000,00).

De instelprijs voor **LOT 3** bedraagt: honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00).

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen – Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

VOOR WAT BETREFT LOT 1 en LOT 2

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **16 september 2024 om 11u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **24 september 2024 om 11u00**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **30 september 2024 om 14u voor lot 1 en 30 september 2024 om 14u30 voor lot 2**.

VOOR WAT BETREFT LOT 3

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **16 september 2024 om 15u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **24 september 2024 om 15u00**,

onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **30 september 2024 om 14u.**

Bezoeken – Publiciteit

Het goed kan bezocht worden na telefonische afspraak met het notariskantoor.

Foto's zijn beschikbaar en publiciteit wordt gevoerd via onder andere volgende kanalen:

www.notaris.be/immo

www.immoweb.be

www.zimmo.be

www.biddit.be

Toewijzingen onder opschortende voorwaarde

Artikel 16 van de algemene voorwaarden om toe te wijzen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering door de koper wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – 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. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Wat lot 1 betreft:

De woning gelegen te Wichelen, Spoorwegstraat 11 is vrij van gebruik.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Wat Lot 2 betreft:

Wat betreft de garages kan er door de instrumenterende notaris geen garantie worden geven over het vrije gebruik. De instrumenterende notaris heeft geen kennis van enige geregistreerde schriftelijke huurovereenkomsten. Op grond van artikel 1575 Gerechtelijk wetboek zal een huurcontract die geen vaste dagtekening heeft hoe dan ook niet tegenstelbaar zijn aan de koper.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Wat lot 3 betreft (Lot 1 en lot 2 vormen samen lot 3):

De woning gelegen te Wichelen, Spoorwegstraat 11 is vrij van gebruik.

Wat betreft de garages kan er door de instrumenterende notaris geen garantie worden geven over het vrije gebruik. De instrumenterende notaris heeft geen kennis van enige geregistreerde schriftelijke huurovereenkomsten. Op grond van artikel 1575 Gerechtelijk wetboek zal een huurcontract die geen vaste dagtekening heeft hoe dan ook niet tegenstelbaar zijn aan de koper.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris toe onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) 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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Uit de eigendomstitel van perceel 750 W P0000 blijkt dat in het voordeel van * een voorkooprecht werd toegestaan op voorschreven perceel overeenkomstig de akte verkoop verleden voor notaris Alfred Duerinck de dato 19 augustus 1993, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde op 10 september nadien, boek 7436, nummer 11, hetzij de akte houdende verkoop door * aan de gemelde * van een woonhuis te Wichelen, Schellebelle, Stationsstraat nr 152, gekadastréerd sectie A, deel van nummer 750/X groot volgens meting drie aren eenennegentig centiaren eenentwintig tiende milliaren. Gemelde bijzonder bepalingen vermelden ondermeer: 1. De verkoper verleent aan de kopers betreffende zijn aanpalende resterende eigendom een recht van voorkoop zoals voorzien in de pachtwetgeving.

Gezien dit voorkooprecht niet afzonderlijk overgeschreven is, is het conventioneel voorkooprecht niet tegenstelbaar aan de schuldeisers van de eigenaar-beslagene en wordt dit voorkooprecht aldus niet aangeboden. De instrumenterende notaris doet het nodige om het lastenkohier ter informatieve titel te betekenen aan de begunstigden van het voorkooprecht.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

De koper wordt gewezen op artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat

de vordering tot vrijwaring wegens koopvernietigende gebreken niet kan worden ingesteld in geval van verkopen op rechterlijk gezag.

Alle roerende goederen aanwezig in de woning en de garages op moment van toewijs maken deel uit van de verkoop, behoudens deze die toebehoren aan de eventuele gebruikers.

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.

Voor wat betreft de woning, wordt de koper wordt door de instrumenterende notaris uitdrukkelijk gewezen op de oppervlakte en de perceelgrenzen aangegeven op de kadastrale legger en het kadastrale plan met betrekking tot het perceel 750 T P0000.

De kadastrale legger en het kadastraal plan worden gepubliceerd op biddit.be

Er kan geen enkele garantie gegeven worden over enige afwijkende feitelijke situaties noch over eventuele eigendomsaanspraken die hieruit kunnen volgen. De koper zal zijn eigen zaak hier van dienen te maken.

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 enige erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Vorige eigendomstitels

Alle rechten en verplichtingen die uit vorige eigendomstitels voortvloeien en die voormeld goed betreffen, gaan vanaf de eigendomsoverdracht op de koper over, althans voor zover de naleving daarvan nog kan geëist worden en dit zowel door als jegens de koper.

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 aannemers en architecten die hij voor die werken of constructies aangeworven zou

hebben, en meer bepaald deze uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Administratieve bepalingen

Ruimtelijke ordening

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

Betreffende voorbeschreven goederen werd het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Wichelen aangeschreven, waarop zij bij schrijven van 1 juli 2024 hebben geantwoord en onder meer het volgende hebben medegedeeld;

Zoneringsplan

Bestemming: centraal gebied

De koper zal voorafgaand aan de biedingen kennis kunnen nemen van deze brief die mee met onderhavige verkoopsvoorwaarden zal gepubliceerd worden.

b) Stedenbouwkundig uittreksel

De instrumenterende notaris verklaart dat de Gemeente Wichelen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Volgens de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de Gemeente Wichelen op 1 juli 2024 blijkt dat:

1. dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning noch omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, met uitzondering van de volgende:

- de vergunning verleend op 9 augustus 1955 voor het bouwen van een garage en kippenhokken (betrekking op perceel 750 W P0000);

2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is agrarisch gebied volgens het Gewestplan Dendermonde, de dato 7 november 1978 en volgens de brief van de gemeente Wichelen;

3. dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en hoofdstuk IV VCRO, en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4. dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 VCRO of in artikel 34 van het Decreet Complexe Projecten de dato vijftieng april tweeduizend en veertien

5. dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning noch omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Bovendien wordt de aandacht van de partijen gevestigd op de inhoud en draagwijdte van artikel 4.1.1 en artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Zonevreemd onroerend goed

Partijen worden er bij deze uitdrukkelijk op gewezen dat de constructies zonevreemd zijn en volgens de inlichtingen bekomen bij de gemeente Wichelen gelegen zijn in agrarische gebieden;

De koper erkent gewezen te zijn op de rechtsgevolgen daarvan.

Zij erkennen te weten:

-dat niet vergunningsplichtige instandhoudingswerken en onderhoudswerken en kleine werken mogen uitgevoerd worden aan zonevreemde gebouwen;

Dat mits stedenbouwkundige vergunningen onderhouds- en instandhoudingswerken mogen uitgevoerd worden die de stabiliteit betreffen,

*mits het gaat om werken aan een niet verkrotte bestaande vergunde woning en de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad (naleving van de desbetreffende decretale bepalingen),

* mits het volume van de herbouwde woning beperkt blijft tot 1000 m³ en het aantal woonegelegenheden ongewijzigd blijft.

- Dat het verbouwen, herbouwen en uitbreiden onderworpen zijn aan de voorwaarden onder meer voorzien in de artikelen 4.4.2, 4.4.12, 4.4.13, 4.4.14, 4.4.15, 4.4.10, 4.1.1.7°, 4.4.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bovendien wordt de aandacht van de partijen gevestigd op de inhoud en draagwijdte van artikel 4.1.1 en artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De koper zal voorafgaand aan de biedingen kennis kunnen nemen van deze brieven die mee met onderhavige verkoopvoorwaarden zal gepubliceerd worden.

Rooilijnplan

Volgens de stedenbouwkundig uittreksels de dato 1 juli 2024 is er geen rooilijnplan van toepassing op het onroerend goed.

Voorkooprechten

Wettelijk voorkooprecht

Volgens de opzoeking die de instrumenterende notaris op 18 januari 2024 heeft gedaan in de toepassing e-voorkooploket (themabestand voorkooprechten) van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat zijn de volgende Vlaams voorkooprecht van toepassing:

- **Het voorkooprecht Vlaamse Waterweg.**

De instrumenterende notaris zal dertig dagen voor de start der biedingen het e-voorkooploket van de openbare verkoop inlichten.

Na het sluiten van de biedingen en voor de toewijzing bezorgt de instrumenterende notaris het aanbod aan het e-voorkooploket. Het e-voorkooploket bezorgt het aanbod aan de begunstigde, in deze de Vlaamse Waterweg. Indien de begunstigde het aanbod aanvaardt, brengt zij het e-voorkooploket op de hoogte uiterlijk de eerste werkdag die volgt na de kennisgeving van het aanbod.

De instrumenterende notaris wijst aldus toe onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van desbetreffende voorkooprecht.

Bodemtoestand

1) Uit de inlichtingen verstrekt door de technische dienst van de gemeente Wichelen op 1 juli 2024 blijkt dat zij geen kennis hebben van activiteiten uitgeoefend op of vergunningen met betrekking tot het voormeld goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voorbedeelde eigendom, een risicogrand zou zijn.

2) De inhoud van de bodemattesten die betrekking hebben op het hierboven beschreven goed en die werden afgeleverd afgeleverd door de OVAM op 31 januari 2023, luidt:

“...

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

..."

De bodemattesten zijn te raadplegen op bidit.be

3) Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de ondergetekende notaris, overeenkomstig artikel 117 van genoemd Decreet, dat de bepalingen van zelfde Decreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast. Ondergetekende notaris wijst er de koper echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

4) elkeieder verbindt er zich toe door het eenvoudig uitbrengen van zijn bod alle verplichtingen die de overdrager volgens het Decreet moeten vervullen om tot de overdracht te kunnen overgaan en die nog niet vervuld zijn, op zich te nemen en op eigen kosten te zullen uitvoeren.

Stookolietank

Over de aanwezigheid in het verkochte goed van een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank die in gebruik is, noch een tank die niet meer in gebruik is, kan door de instrumenterende notaris geen zekerheid worden gegeven.

De koper zal er zijn eigen zaak van maken. De kosten voor het verwijderen van een en alle kosten die voortvloeien uit het gebrekkig karakter van de tank, daarin begrepen eventuele bodemsanering zullen worden betaald door de koper.

Postinterventiedossier

De instrumenterende notaris kan geen zekerheid geven of er aan het goed de privatieven werken werden uitgevoerd sinds 01 mei 2001 door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier dient te worden opgesteld overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001.

Op heden kan geen postinterventiedossier worden voorgelegd wat betreft de voormelde vergunning afgeleverd op 20 juni 2008.

Elektrische installatie

De koper wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren in de zin van afdeling 8.4.2. van dit Reglement, wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van keuring door het door hem

aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig EPC werd opgemaakt met betrekking tot het residentieel gebouw (perceelnummer 750 T P0000), voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Christophe Ringoot met erkenningscode EP07725 op datum van 5 maart 2024 met vermelding van het certificaatnummer 20240305-0003166406-RES-1, melding makend van een berekende energiescore van 627 kWh/m²jaar (energielabel F).

Een kopie van dit document ligt ter inzage in de studie van ondergetekende notaris. De koper zal het origineel ontvangen zodra de koop definitief is.

Renovatieverplichting

De koper wordt erop gewezen dat het verkochte goed binnen 5 jaar te rekenen vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet behalen en dat er een nieuw EPC residentiële gebouwen opgemaakt zal moeten worden om dit aan te tonen. Deze renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende van het Energiebesluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010.

De koper wordt er tevens op gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder wordt de koper erop gewezen dat er een andere (strengere of lichtere) renovatieverplichting kan gelden als hij binnen de 5 jaar na de ondertekening van onderhavige notariële akte de bestemming van het verkochte goed wijzigt.

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

Asbestinventaris

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór het jaar 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventaris-attest voor te leggen aan de koper is van toepassing op onderhavige verkoop, aangezien er zich op het verkochte goed verschillende toegankelijke constructies bevinden met bouwjaar 2000 of ouder, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Materialendecreet) van 23 december 2011. De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en een asbestinventarisattest is daarom vereist in het kader van onderhavige verkoop.

Perceel 750 T P0000 (woning)

Er werd met betrekking tot het verkochte goed een geldig asbestinventarisattest opgemaakt met unieke code UC 20240226-000481.000, opgemaakt op 26 februari 2024. Een kopie van dit document ligt ter inzage in de studie van ondergetekende notaris. De koper zal het origineel ontvangen zodra de koop definitief is.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

“Niet-Asbestveilig:

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 Asbestmaterialen 1 beperking 0 uitsluitingen

- 1 Asbestmaterialen: Dringend verwijderen*
- 0 Asbestmaterialen: Dringend maatregelen nemen*
- 1 Asbestmaterialen: Verwijderen*

- 0 Asbestmaterialen: Maatregelen nemen
- 3 Asbestmaterialen: Zorgvuldig beheren”

De koper ontvangt een origineel exemplaar van het asbestinventarisattest zodra de koop definitief is.

Het asbestinventarisattest is te raadplegen op biddit.be.

Perceel 750 W P0000 (grond met garages)

Er werd met betrekking tot het verkochte goed een geldig asbestinventarisattest opgemaakt met unieke code UC 20240226-000452.000, opgemaakt op 26 februari 2024. Een kopie van dit document ligt ter inzage in de studie van ondergetekende notaris. De koper zal het origineel ontvangen zodra de koop definitief is.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

“Niet-Asbestveilig:

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen 3 beperkingen 0 uitsluitingen

- *1 Asbestmaterialen: Dringend verwijderen*
- *0 Asbestmaterialen: Dringend maatregelen nemen*
- *0 Asbestmaterialen: Verwijderen*
- *0 Asbestmaterialen: Maatregelen nemen*
- *2 Asbestmaterialen: Zorgvuldig beheren”*

De koper ontvangt een origineel exemplaar van het asbestinventarisattest zodra de koop definitief is.

Het asbestinventarisattest is te raadplegen op biddit.be.

De koper verklaart dat het asbestinventarisattest voor hem een louter informatief document is en geen essentieel element is om deze verkoop te sluiten. De koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het asbestinventarisattest.

De koper wordt geïnformeerd over de verplichtingen die hij als nieuwe eigenaar heeft met betrekking tot asbesthoudende materialen in het kader van de artikelen 33/1 tot en met 33/8 van het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Materialendecreet) van 23 december 2011.

Deze verplichtingen betreffen onder meer: het verbod om constructies zoals zonnepanelen, overzetdaken en reclamepanelen te bevestigen aan of over asbesthoudende dak- en gevelbekleding, of asbesthoudende dak- en gevelbekleding in te sluiten of te bedekken met andere materialen, of dak- en gevelbekleding van asbestcement te reinigen of te ontmossen (artikel 33/1 en 33/2 Materialendecreet). Indien het verkochte goed een constructie met risicobouwjaar omvat, te weten met bouwjaar 2000 of ouder, is de eigenaar verplicht om alle asbesthoudende materialen via de geëigende kanalen te verwijderen bij onderhouds-, herstellings- of ontmantelingswerken aan die constructie, als deze asbesthoudende materialen door die werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden (artikel 33/7 Materialendecreet).

De koper zal genoeg dienen te nemen met voormelde informatie, het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich thans bevindt, ook voor wat betreft de eventuele aanwezigheid van asbest, en zal de verkoper dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

Bosdecreet

Het hiervoor beschreven goed valt niet onder de bepalingen van het Bosdecreet.

Leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, Vlaamse Codex

Wonen

De verkoper verklaart dat hij tot op heden door geen enkele administratieve akte werd gewaarschuwd dat voormeld goed op de inventaris van ofwel verwaarloosde, leegstaande en/of ongeschikt verklaarde en/of onbewoonbaar verklaarde woningen of leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten zal worden gezet. Hij verklaart verder dat volgens zijn weten, voormeld goed ook niet opgenomen is in een dergelijke inventaris.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het goed, voorwerp van deze verkoop, valt onder de toepassing van artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat een recht van voorkoop toekent aan de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn.

De verkoper verklaart dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn over geen wettelijk recht van voorkoop beschikken, aangezien: a) vermelde entiteiten geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd aan vermelde woning, b) de burgemeester niet de slooping van de woning heeft bevolen, c) de woning niet voorkomt op de lijst van de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen of woningen, en d) het goed niet gelegen is in een bijzonder erkend woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

Overstromingsrisico / Watertoets

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat, op basis van de informatie bekomen bij www.waterinfo.be ("Watertoets en overstromingskaarten") het bij deze verkochte onroerend goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.
- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.
- niet gelegen is in een signaalgebied.

Perceelscore: A (geen overstroming gemodelleerd)

Gebouwscore: A (geen overstroming gemodelleerd).

Het verkochte goed gelegen is niet gelegen in een niet van nature overstroombaar gebied.

Onroerend Erfgoed

De verkoper verklaart betreffende huidig verkocht goed geen kennis te hebben van een waarschuwing of betekening in het kader van artikel 6.4.9. van het Onroerenderfgoeddecreet (inzake beschermd erfgoed), in werking getreden op één januari tweeduizend en vijftien, betreffende monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie.

De verkoper verklaart dat huidig verkocht goed niet opgenomen is in één van de vier vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11. van het Onroerenderfgoeddecreet (inzake geïnventariseerd erfgoed), te weten: 1) de landschapsatlas, 2) de inventaris archeologische zones, 3) de inventaris bouwkundig erfgoed, 4) de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Register van herstellvorderingen

In toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van vierentwintig mei tweeduizend en negentien betreffende de woningkwaliteitsbewaking geldt bij elke overdracht van een zakelijk recht op een roerend of onroerend goed sinds één januari tweeduizend en éénentwintig een verplichte consultatie van het register van herstellvorderingen, uit te voeren door de notaris. Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen heeft de instrumenterende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, geraadpleegd op 19 maart 2024. Hieruit blijkt dat het register van herstellvorderingen geen informatie bevat over het verkochte goed.

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.

C. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR LOT 1 – LOT 2- LOT 3

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidit.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 bidit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.bidit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedensysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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;
- deieder 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 laatsteieder 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 deieder 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 oogenblik 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 oogenblik 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 weerhoudenieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde oogenblik 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 blijvendeieder(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 deieder 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 bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven

tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd

tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatighedsinteressen 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.

Nalatighedsinteressen

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

Sancties

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

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

gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de

toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

D. 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.

Bevestiging identiteit

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

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Aldus door mij, ondergetekende notaris Florence DEFORCE te Lede, opgemaakt te Lede, op datum als voormeld.

Na lezing heb ik, notaris, ondertekend.