

VERKOOPVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

In het jaar tweeduizend zesentwintig

Op zesentwintig augustus

Ga ik Meester **Caroline OLEMANS**, Notaris te Brakel, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "OLEMANS & VANDER BEKEN GEASSOCIEERDE NOTARISSEN" met zetel te 9660 Brakel Kasteelstraat 60, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Caroline Olemans en Notaris Michiel Vander Beken
Kasteelstraat 60
9660 BRAKEL

Beschrijving van het goed

STAD OUDENAARDE - 1ste afdeling

In een residentie "KEIZERHOF", gelegen te Oudenaarde aan de Désiré Waelkensstraat, kadastraal gekend te Oudenaarde 1ste afdeling, sectie C, nummer 036802G63P0000 met een oppervlakte van negenduizend tweehonderd tweeënnegentig vierkante meter (9.292 m²).

(Voormeld kadastraal nummers was voorheen bekend onder 368/02Y 62 met een oppervlakte van vierenvierentig aren zesenvijftig centiaren (4456 m²) en nummer 368/02 X 62, met een oppervlakte van achtenveertig aren zesendertig centiaren (4836m²), en volgens titel respectievelijk gekend onder grotere oppervlakte, enerzijds wat het lot 1 betreft onder deel van nummer 368/02Y 61 en deel van nummer 368/02 K 54 en voorheen volgens kadaster onder deel nummer 368/02T62, en anderzijds wat lot 4 betreft onder deel van nummer 368/02Y 61 en voorheen volgens kadaster onder deel nummer 368/02T62):

IN GEBOUW A

De assistentiewoning genummerd AW 0303, op de derde verdieping, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

De inkomdeur, een hal, leefruimte met open keuken, berging, slaapkamer en badkamer.

Het exclusief gebruik en genot van het terras

Berging nummer 6

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd veertig/tienduizendsten (140/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

**Kadastraal gekend onder perceelnummer 0368/02T66P0096
(BL.A.AW303K6)**

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: **675,00 euro.**

STATUTEN VAN DE RESIDENTIE “KEIZERHOF”.

Het complex waarvan de verkochte privatieven met de daaraan verbonden gemeenschappelijke gedeelten deel uitmaken, werd onder het stelsel van horizontale eigendomsverdeling en gedwongen mede-eigendom gesteld als gevolg van het opstellen van de statuten van de residentie verleden voor notaris Agneessens te Nazareth op 4 december 2013, welke akte werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 26 december nadien onder referte 69-T-26/12/2013-15102.

Deze basisakte, waaraan onder meer de plannen van het gebouw zijn gehecht gebleven, omvat ondermeer: de beschrijving en de horizontale verdeling van voormeld appartementsgebouw; de beschrijving der privatieve en gemeenschappelijke delen; de dertigjarige oorsprong van eigendom; de erfdienstbaarheden gevestigd in vorige titels, de erfdienstbaarheden eigen aan de mede-eigendom en de erfdienstbaarheden voortvloeiend uit de verkavelingsakte en haar wijzigingen; de stedenbouwkundige vergunning;

het algemeen reglement van mede-eigendom met onder andere de algemene bestuursregels van de vereniging, de regeling van de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten en de regels inzake de collectieve verzekering en de algemene verkoopsvoorwaarden.

De kopende partij zal in alle rechten en verplichtingen treden voortvloeiende uit deze akte. Partijen verklaren zich bijgevolg te zullen gedragen naar alle rechten en verplichtingen daarin bedongen.

De verkopende partij en de kopende partij verklaren dat de verkoop en koop gebeurt onder de algemene verkoopsvoorwaarden zoals aangehecht aan de basisakte, voor zover er hier niet wordt van afgeweken.

Partijen verklaren dat bovenvermelde basisakte met huidige akte één geheel vormt om samen als authentieke akte te gelden.

In alle akten houdende overdracht of aanwijzing van eigendom of genot betreffende de bij deze verkochte goed, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig kennen en dat zij zich verbinden die na te leven, evenals de nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

BIJZONDERE VOORWAARDE VAN DE VERKOOP

De privatieve delen van het gebouw werden juridisch tot stand gebracht blijkens basisakte, bevattend het onroerend statuut van het gebouw waarvan de bij deze verkochte goederen deel uitmaken, met reglement van mede-eigendom, opgemaakt door notaris Agneessens te Nazareth op 4 december 2013, welke akte werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 26 december nadien onder referte 69-T-26/12/2013-15102.

De koper is gehouden alle lasten en voorwaarden bepaald in de basisakte met de bijlagen en in het bijzonder de bepalingen van het reglement van mede-eigendom, evenals alle

wijzigingen aan voormelde basisakte en bijlagen te eerbiedigen en na te leven. Deze documenten worden beschouwd integrerend deel uit te maken van deze akte. De kandidaat-koper dient er volledig kennis van te hebben om er voorafgaandelijk een kopie van ontvangen te hebben: dit via de website biddit.be of op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris.

De koper is eveneens gehouden de beslissingen van de algemene vergadering te eerbiedigen.

Alle akten houdende overdracht of verklaring van eigendom of genot, inbegrepen verhuur, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers volledige kennis hebben van de basisakte met reglement van mede-eigendom en dat zij zich ertoe verbinden deze, alsmede al de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars, te eerbiedigen.

De notaris wijst partijen op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom en op het feit dat bepalingen van dwingend recht voorrang hebben op bepalingen van de basisakte die ermee strijdig zouden zijn.

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

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

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

Oorsprong van eigendom

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt tweehonderdenvijfduizend euro (€ 205.000,00)

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 29 september 2026 om 11h.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 7 oktober om 11h, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op maandag 12 oktober 2026 om 16h3

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht na afspraak via het kantoor op zaterdag van 10-12h.

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

Publiciteit

De publiciteit wordt gemaakt online via Immoweb, biddit en notaris.be .

Daarnaast wordt publiciteit gemaakt via sociale media en in de krant.

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. 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 verkoper verklaart dat het verkochte goed bestemd is als assistentiefat. In de voormelde basisakte staat

“Bijzondere kenmerken eigen aan de bestemming

Bestemming

De verschijners verklaren uitdrukkelijk dat de residentie voor een periode van minstens 15 jaar zal bestemd dienen te worden als “groep van assistentiewoningen”.

De kopers, bewoners en/of rechtsopvolgers zullen deze bestemming dienen te respecteren minstens voor de voormelde termijn.

Erkenning / vergunning

De comparanten verklaren dat zij voor de groep van gebouwen, voorwerp van deze akte, de voorlopige erkenning / vergunning als assistentiewoningen hebben verkregen, minstens zullen verkregen hebben of aangevraagd hebben vóór de voorlopige oplevering van de eerste privatieve kavel.

Bindend karakter van de diensten

Iedere verkrijger, gebruiker en bewoner van een privaat in de groep van assistentiewoningen verbindt zich door het enkel feit van de aankoop, gebruik of bewoning van een privaat, exclusief beroep te doen op de diensten van een beheersinstantie.

Samen met de akte van aankoop zal elke eigenaar een overeenkomst van terbeschikkingstelling ondertekenen.”

De verkoper verklaart dat voorschreven goed in gebruik is door een bewoner die met de beheersinstantie een overeenkomst van bewoning heeft ondertekend.

De koper zal slechts het vrij gebruik bekomen van het aangekochte goed wanneer deze er bij voorbeeld zelf in zou willen gaan wonen of één van de gelijkgestelde personen en dit volgende de overeenkomsten opgenomen in de tussen de huidige verkoper afgesloten overeenkomst van terbeschikkingstelling en de beheersinstantie.

De inhoud van de terbeschikkingstellingsovereenkomst wordt ter beschikking gesteld aan de kandidaat-kopers, en wordt gepubliceerd op de BIDDIT -website.

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.

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 rechten en aanspraken - met inbegrip van alle waarborgen van de verkoper tegenover (onder-)aannemers, architect en/of promotor - worden aan de koper overgedragen.

De verkoper verklaart hiertoe dat de verplichte overhandiging van het verzekeringsattest 10-jarige aansprakelijkheid NIET van toepassing is op deze overdracht omdat geen gewaarborgde werken aan het goed uitgevoerd werden. Daartoe verklaart de verkoper dat er sedert 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (stedenbouwkundige vergunning) afgeleverd werd tot oprichting van een gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en (onder-)aannemers vallen.

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 erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in de voormelde statuten van het appartementsgebouw.

De verkoper verklaart dat in zijn eigendomstitel volgende erfdienstbaarheden vermeld staan, hier letterlijk overgeschreven :

Deze basisakte, waaraan onder meer de plannen van het gebouw zijn gehecht gebleven, omvat ondermeer: de beschrijving en de horizontale verdeling van voormeld appartementsgebouw; de beschrijving der privatieve en gemeenschappelijke delen; de dertigjarige oorsprong van eigendom; de erfdienstbaarheden gevestigd in vorige titels, de erfdienstbaarheden eigen aan de mede-eigendom en de erfdienstbaarheden voortvloeiend uit de verkavelingsakte en haar wijzigingen; de stedenbouwkundige vergunning; het algemeen reglement van mede-eigendom met onder andere de algemene bestuursregels van de vereniging, de regeling van de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten en de regels inzake de collectieve verzekering en de algemene verkoopsvoorwaarden.

Bovendien staat ook vermeld, hetgeen hierna letterlijk wordt overgeschreven:

“VOLMACHT VERVREEMDING TUIN

Voor zoveel als nodig, en voor zoveel als mogelijk en rekening houdend met de rechten van de vereniging van mede-eigenaars en mocht de hierna bepaalde situatie zich ooit voordoen, geeft de kopende partij volmacht aan de grondeigenaar, voornoemd onder 1 om de voorschreven tuin van de residentie, zonder de parkings, kosteloos over te dragen aan de stad Oudenaarde onder de voorwaarden en modaliteiten die de grondeigenaar desgevallend met de stad zal bedingen, minstens mits de garantie dat de eigenaars en bewoners van de residentie Keizerhof kosteloos kunnen gebruik maken van de tuin en de Stad Oudenaarde zal

instaan voor het onderhoud van de tuin volgens de regels van de kunst en passend voor een groep van assistentiewoningen rekening houdend met de specifieke bestemming van de residentie.

Al deze volmachten zijn niet alleen onherroepelijk maar zullen ook post mortem behouden blijven, bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverkrijgenden in alle rechten van de lastgever - verkrijger. Zodoende zal iedere rechtsoptvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit deze akte.

Er wordt bepaald dat er geen hoofdelijkheid bestaat indien verscheidene personen een lasthebber hebben aangesteld voor een gemeenschappelijke zaak, dit in afwijking met artikel 2002 van het Burgerlijk wetboek."

De kopende partij zal in alle rechten en verplichtingen treden voortvloeiende uit deze erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden. Partijen verklaren zich bijgevolg te zullen gedragen naar alle rechten en verplichtingen daarin bedongen.

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

INFORMATIE ARTIKEL 3.94 §1 & 2 BURGERLIJK WETBOEK

De syndicus van het gebouw is: Syncura

De ondergetekende notaris informeert de kandidaat-koper van de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 3.94 §1 Burgerlijk Wetboek.

Overeenkomstig artikel 3.94 §2 Burgerlijk Wetboek, heeft ondergetekende instrumenterende notaris, bij ter post aangetekend schrijven van 19 januari 2026, voornoemde syndicus verzocht hem de inlichtingen en documenten mee te delen als bedoeld in gezegd artikel 3.94 §2.

Ondergetekende notaris stelt partijen hierop in kennis van het antwoord van de syndicus bij brief van 19 januari 2026.

De verkoper en kandidaat-koper kunnen een kopie van die brief op voorhand ontvangen, evenals van de bijlagen en ontslaan ondergetekende notaris de inhoud over te nemen in onderhavige akte.

De koper wordt door de notaris ingelicht dat, onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, hij als nieuwe mede-eigenaar de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng bedoeld in artikel 3.94 §2 1°, 2°, 3° en 4° Burgerlijk Wetboek draagt op voorwaarde dat ze beslist zijn door de algemene vergadering of door de syndicus, of ontstaan zijn, voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht EN de syndicus pas na zelfde datum om betaling heeft verzocht.

De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

Als vaste datum van eigendomsoverdracht in de zin van artikel 3.94 §2 Burgerlijk

Wetboek geldt de datum van onderhavige akte.

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij effectief gebruik maakt van de gemeenschappelijke delen, dit is vanaf het ogenblik dat de kandidaat-koper de kosten en prijs heeft voldaan.

De koper verbindt er zich toe op eerste verzoek van de syndicus zijn voorschot in het werkkapitaal te voldoen.

Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de datum van de definitieve toewijs, ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Administratieve bepalingen

STEDENBOUWKUNDIGE VERKLARINGEN – VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.

1. Algemene bepaling

De koper moet, wat de uitvoering van werken of aanleg van beplantingen betreft, zich houden aan de geldende reglementering en wetgeving zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de verkopers. De instrumenterende notaris wijst partijen op de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O.) en in het bijzonder op : - artikel 4.2.1 V.C.R.O. dat een lijst van handelingen omvat waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is. - artikel 4.2.2 V.C.R.O. dat een lijst van handelingen omvat die ; o enerzijds meldingsplichtig zijn en/of o anderzijds waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is. Verklaring notaris De instrumenterende notaris verklaart dat geen vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op het verkochte goed mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen en dat ook geen stedenbouwkundig attest of vergunning is afgeleverd dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning kan worden bekomen.

2. 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 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 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.

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 Oudenaarde heeft op 29 januari 2016 aan ondergetekende notaris een schrijven gericht waarin stedenbouwkundige uittreksels uit het plannen-en vergunningenregister met betrekking tot de hoger beschreven onroerende eigendom zijn gehecht.

3. De instrumenterende Notaris verklaart in uitvoering van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op basis van bovenvermelde brief van de stad Oudenaarde, het stedenbouwkundig uittreksel en de verklaring van de verkoper betreffende het hier verkochte onroerend goed, het volgende:

1° dat voor het onroerend goed volgende recente stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt op 14 januari 2013: bouwen van 80 assistentiewoningen: blok A (lot 1) 27 flats en blok B (lot 4) 53 flats (gemeentelijk dossiernummer: 45035/2348/B/2012/362)

De instrumenterende notaris wijst de koper er uitdrukkelijk op:

-Dat constructies opgericht voor 22 april 1962 onweerlegbaar, of gebouwd tussen 22 april 1962 en voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan weerlegbaar (door een proces verbaal opgesteld binnen 5 jaar na de oprichting), vermoed worden vergund te zijn.

- Dat de melding dat er vergunning(-en) afgeleverd werden, geen zekerheid geven dat:

*** Het verkochte goed ook volledig overeenkomstig deze vergunningen opgericht werd;**

*** De afgeleverde vergunningen daadwerkelijk rechtsgeldig zijn én niet vervallen zijn;**

*** Dat het verkochte goed integraal vergund is.**

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het Gewestplan Oudenaarde is : woongebied; en volgens het BPA Maagdendale (herziening en uitbreiding) : wegen; artikel 14: bouwvrije zone; artikel 6: hoogbouw; dienstwegen; artikel 15 : koeren en hovingen.

3° dat het te verkopen goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4° dat er op het hoger beschreven onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van vijftieng april tweeduizend en veertien betreffende complexe projecten.

5° dat het te verkopen goed deel uitmaakt van een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oudenaarde op enerzijds 18 juni 2012 met gemeentelijk dossiernummer 45035/17647N/01072/2 en een wijzigende verkavelingsvergunning op 15 oktober 2012 met

gemeentelijk dossiernummer 45035/17647N/01072/3.

Voor zoveel als nodig wordt hier gemeld dat er nog aanvragen, vergunningen en weigeringen van verkavelingsvergunningen voorkomen op voormelde percelen zoals aangegeven op het **stedenbouwkundig uittreksel**.

De verdelingsakte en de wijzigende verkavelingsakte betreffende de gronden, waarvan voorschreven goederen deel uitmaken *en* waarin de lasten en voorwaarden die opgelegd zijn bij de respectievelijke verkavelingsvergunningen, opgenomen zijn, werden verleden voor geassocieerd Notaris Jean Henrist, te Ronse met tussenkomst van notaris Vincent Lesseliers te Beveren, op 26 juni 2012 overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 12 juli nadien onder referte 69-T-\ 12/07/2012-08920 en blijkens wijzigende verdelingsakte verleden voor voornoemde notarissen van 11 december 2012, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 7 januari 2013, onder referte 69-T-~ 07/01/2013-00132.

Voor zoveel als nodig wordt hier bepaald dat voormelde akte verkaveling en wijzigende verkaveling, mede de hiervoor voormelde titel van eigendom waarnaar verwezen wordt samen met de basisakte elkaar vervolledigen samen één geheel vormen en samen als authentiek zullen gelden. Zij dienen bijgevolg samen gelezen te worden in onderling verband. 6° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de kopie van voormeld stedenbouwkundig uittreksel en de inlichtingenbrief van de stad Oudenaarde, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend, gezien deze ter inzage zal worden gepubliceerd op biddit.be.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. Bovendien dient een vergunning tijdig te zijn uitgevoerd en moeten de voorwaarden bij een vergunning correct worden nageleefd en de lasten tijdig uitgevoerd. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

De instrumenterende notaris raadt de liefhebbers aan om persoonlijk na te gaan of het voormeld onroerend goed overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en) en op het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de stad of gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Bovendien vestigt de ondergetekende Notaris in het bijzonder de aandacht van de koper op het belang en de noodzaak om persoonlijk, in aanvulling van de stedenbouwkundige opzoeking, de conformiteit van het verkochte goed na te gaan met de eventuele vergunningen afgeleverd door de bevoegde overheden, alsook de wettelijkheid van de werken die werden of zouden moeten worden uitgevoerd zijn vanaf de oprichting, door zich te wenden tot de dienst stedenbouw waaraan hij de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de dag van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te kunnen nakijken of geen handeling of werken werden uitgevoerd in het goed in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

KADERDECREET HANDHAVING – RAADPLEGING
MAATREGELENREGISTER

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 12 juni 2026 bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed. De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

HERSTELVORDERINGEN

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de Notaris op 12 juni 2026 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

BODEMDECREET.

1. Volgens de bekomen inlichtingen blijkt dat de grond voorwerp van onderhavige akte een risicoground is.

In voormelde inlichtingen vastgoed van de stad Oudenaarde wordt dienaangaande bevestigd dat voor het eigendom een risicolocatie is gevonden:

Rubrieknummer: 17.3.6.a.2

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen

Categorieën: Categorie A

Startdatum: 01/01/1977

Einddatum: 31/12/2007

Vergunning:

Type: Onvergund

Externe referentie: MISTRAL_DOSSIER_37210

2. Betreffende het goed werd een bodemattest afgeleverd door OVAM op 16 januari 2026, waarvan de inhoud luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Volgens de gemeentelijke inventaris is op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is

deze grond een risicoground.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 20.12.2011, en op de

hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 25.09.2013.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 20.12.2011

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Adriaan Brouwer Residentie, Désiré Waelkensstraat 61, 9700

Oudenaarde - 2011/886/JD

AUTEUR: Artemis Milieu BV

2.3.2 Extra informatie

DATUM: 25.09.2013

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek braakliggend terrein, Desiré Waelkensstraat, 9700 Oudenaarde

AUTEUR: Artemis Milieu BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.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.
te Mechelen, 16.01.2026”

3. Ondergetekende Notaris bevestigt dat de bepalingen van ‘Hoofdstuk VIII : overdrachten’ van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De Notaris wijst er echter op dat :

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

ROOKMELDERS

De notaris wijst de koper en de verkoper erop dat in het Vlaamse Gewest vanaf 1 januari 2020 **iedere** woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme. De koper zal dienaangaande zelf de nodige maatregelen moeten treffen.

Partijen worden hieromtrent verwezen naar de website www.wonenvlaanderen.be.

PARTICULIERE STOOKOLIETANK

In het te verkopen goed is geen particuliere stookolietank aanwezig.

ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art.

270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Uit het proces-verbaal opgemaakt door BTV Technisch Bureau Verbrugghen op 14 april 2015 blijkt dat de deskundige heeft vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit reglement. De verkoper verklaart dat dit proces verbaal betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en hij geen wijzigingen/uitbreidingen heeft aangebracht sedert de datum van het keuringsattest

De koper zal het origineel van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen bij de betaling van de volledige koopsom en kosten. Een digitaal exemplaar van het controleverslag van BTV Technisch Bureau Verbrugghen opgemaakt op 14 april 2015 wordt ter beschikking gesteld via www.biddit.be aan de kandidaat-koper.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het verkochte appartement, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Annelies Crombez daterend van 7 juli 2026 met vermelding van unieke code 202600707-0003908023-RES-1 en een berekende energiescore van 138kWh/(m² jaar) – energielabel B.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit energieprestatiecertificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

RENOVATIEVERPLICHTING

Het goed is een residentieel gebouw.

Er geldt thans geen renovatieverplichting gelet op het behaalde energielabel.

ASBESTINVENTARISATTEST

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

De overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

ZONNEPANELEN – GROENESTROOMCERTIFICATEN

Er bevinden zich geen zonnepanelen op het verkochte goed.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Partijen bevestigen door de instrumenterende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de verplichting sinds 1 mei 2001 tot het bijhouden van een postinterventiedossier, welk elementen bevat waarmee, voor de veiligheid en de gezondheid, bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden. De eigenaar is verplicht tot bewaring van het dossier waarvan de overhandiging aan de nieuwe eigenaar moet worden opgetekend in de akte die de overdracht bevestigt.

Het dossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. De verkoper verklaart dat dergelijke werken werden uitgevoerd en over een

postinterventiedossier te beschikken welk dossier door de verkoper aan de koper zal worden overhandigd na betaling van de kosten en de prijs

De aandacht van de koper werd gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft het postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen in geval van overdracht van het goed om welke reden dan ook.

VLAAMS DECREET BETREFFENDE HET ONROEREND ERFGOED

Op basis van een opzoeking in het geoloket onroerend erfgoed, verklaart ondergetekende Notaris dat het verkochte goed is opgenomen in één van de volgende inventarissen :

Inventaris archeologische zone “ Historische stadskern van Oudenaarde”.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet opgenomen is op een van de volgende inventarissen:

1° de landschapsatlas;

2° de inventaris van archeologische zones;

3° de inventarissen van landschappelijk erfgoed;

Het verkochte goed is noch voorlopig, noch definitief beschermd als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht.

WATERTOETS

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 16 december 2025, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

–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**.

De grond heeft P(erceel)-score: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

ONTEIGENINGEN-RECHT VAN VOORKOOP.

Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een recht van voorkoop, een recht van wederinkoop of vervreemdingsverbod. Er is geen kennis van enig erfdienstbaarheid van openbaar nut of beperking op de uitoefening van de eigendoms- en gebruiksrechten.

De verkopende partij verklaart en dat het goed vervat zit in het onteigeningsplan Maagdendale" de dato 6 juli 2000.

VLAAMSE CODEX WONEN

De Notaris verklaart:

1. Dat het bij deze verkochte goed niet gedurende de laatste twintig jaar in de sociale sector werd aangekocht. Bijgevolg is het wettelijk recht van wederinkoop, zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen, niet van toepassing.

2. Dat noch de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, noch enige sociale huisvestingsmaatschappij, noch de gemeente, noch het O.C.M.W., renovatie-,

verbeterings- en/of aanpassingswerken hebben uitgevoerd aan het bij deze verkochte goed.

3. Dat het bij deze verkochte goed niet opgenomen is in de inventaris van verkrotte of leegstaande gebouwen en niet gelegen is binnen een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied bestemd voor woningbouw.
4. Dat het verkochte goed niet gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied met voorkooprecht.

HET NATUURLIJK MILIEU EN HET NATUURBEHOUD

De Notaris verklaart dat het verkochte 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.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

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.

Opschortende voorwaarde bekomen krediet

De verkopers verklaren uitdrukkelijk dat de verkoop niet gesloten kan worden onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een krediet.

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 bidders 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 bidders, 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 bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd vorrang op de manuele biedingen.

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

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de vorrang 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 vorrangsregel 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 vorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en

het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden 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);
- 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 nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel

van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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.

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te

koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op 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. 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 (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Caroline Olemans

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld te Horebeke, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet

bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkommende partij en mij, notaris, getekend.