

LASTENKOHIER MET BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP TEN VERZOEKE VAN **** MET BETREKKING TOT WINKELRUIMTE te 9900 Eeklo, Pastoor De Nevestraat 8				
Dossier: 2260094 / *				
☐ E-REG	☐ CRT	☐ CRH	☐ CRL	☐ CRV

In het jaar TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Op NEGENTIEN AUGUSTUS.

Zijn wij Lieven DEMOLDER, notaris met standplaats te Eeklo, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notariskantoor Lieven Demolder", met zetel te 9900 Eeklo, Leopoldlaan 39.

Overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

Hierna genoemd "DE VERKOPER".

Die ons notaris verzocht heeft om over te gaan tot de openbare verkoping aan de meestbiedende en zo er redenen toe zijn tot het toewijzen van de hierna omschreven onroerende goederen.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De **bijzondere** verkoopsvoorwaarden;
- B. De **algemene** verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De **definities**, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De **volmacht**.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Lieven Demolder

Leopoldlaan 39

9900 Eeklo

Tel: 09/377.81.83

E-mail: lieven.demolder@belnot.be

Openingsuren: van maandag t.e.m. vrijdag van 8u30 – 12u30 en 13u30 – 18u

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN.

Stad EEKLO- tweede afdeling

1) In een appartementsgebouw genaamd '**Residentie Ravel**', gelegen te **9900 Eeklo, Pastoor De Nevestraat 8 (HA.GV/W7)**, gekend volgens titel sectie E, nummer 338K met een oppervlakte van twee are tweeëntachtig centiare vijftig decimilliare (2a 82ca 50dma), en volgens kadaster perceelnummer 338/K/P0000 met een oppervlakte van twee are drieëntachtig centiare (2a 83ca)

De **Winkel 7** gelegen op het gelijkvloers thans gekend volgens kadaster sectie E, nummer **338KP0010** en omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

een ruimte welke voor handels- en/of kantoordoeleinden kan worden gebruikt, met afzonderlijke ingangen en bestaande uit de eigenlijke ruimte, ingedeeld in afzonderlijke ruimten zoals aangeduid op het aangehecht indelingsplan opgemaakt door Stadsarchitect De Pau, te Eeklo de dato zestien oktober negentienhonderd zesennegentig. Zelfde ruimte is het meest noordelijk gelegen en paalt de zijgevel van het gebouw.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd veertig/duizendsten

(140/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: € 1.294,00

2) In een gebouw genaamd '**Magazijnen**', staande en gelegen te **9900 Eeklo, Pastoor De Nevestraat 10 (M5)**, gekend volgens titel sectie E, nummer 335/T met een oppervlakte van drie are drieëntwintig centiare drieëntachtig decimilliare (3a 23ca 83dma), en volgens kadaster perceelnummer 335/T/P0000 met een oppervlakte van drie are vierentwintig centiare (3a 24ca)

Magazijn M5, thans gekend volgens kadaster sectie E, nummer **335TP0005** en omvattende

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: ruimte welke voor handelsdoeleinden kan worden gebruikt en aansluit op en met toegang tot voorschreven 'winkel 7'.

Zelfde ruimte is ingedeeld volgens voormeld aangehecht indelingsplan opgemaakt door de Stadsarchitect heer De Pau.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd achtentig/duizendsten (238/1.000sten) waaronder de grond.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: € 617,00

Huidige tekoopstelling wordt toegestaan en aanvaard onder de voorwaarden en bedingen als opgenomen in navolgende basisakten opgemaakt:

I. BASISAKTE TOTAALPROJECT WOON- EN WINKELCOMPLEX EN ONDERGRONDSE VERDIEPING VORMEND DE HOEK MOLENSTRAAT- PASTOOR DE NEVESTRAAT:

Bij akte verleden voor notaris Jozef Dauwe destijds te Eeklo, op 10 februari 1993, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Gent op 11 maart nadien boek 5542 nummer 9, werd een basisakte opgemaakt van het totaalproject waarbij de gebouwen in oprichting op de loten 1,2 en 4 afgebeeld en afgepaald op het metingsplan opgemaakt door landmeter Jacques Goegebeur te Eeklo de dato 11 mei 1992 gesplitst werd in 4 blokken, hun onderlinge verhoudingen geregeld, elk der blokken geplaatst onder het statuut van gedwongen mede-eigendom, zoals geregeld door artikel 577 bis burgerlijk wetboek.

Er werd een horizontale verdeling gemaakt tussen de respectievelijke ondergrondse verdieping en het respectievelijk bovengrondse gebouw.

De volledige splitsing met betrekking tot de ondergrondse verdieping werd er volledig in vastgelegd.

In zelfde basisakte werden de bepalingen opgenomen welke gelden voor elk der blokken en werd ondermeer het reglement van mede-eigendom aangehecht.

II – AANVULLENDE BASISAKTE : BLOK 1 – RESIDENTIE RAVEL

Bij akte verleden voor notaris Jozef Dauwe destijds te Eeklo op 10 februari 1993, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Gent op 11 maart nadien boek 5500 nummer 21, werd de aanvullende basisakte opgemaakt en waarbij de verdere splitsing van het bovengronds gebouw werd vastgelegd.

III – AANVULLENDE BASISAKTE : BLOK 4 - MAGAZIJNEN

Bij akte verleden voor notaris Jozef Dauwe destijds te Eeklo op 10 februari 1993, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Gent op 11 maart nadien boek 5500 nummer 24 werd de aanvullende basis-akte opgemaakt en waarbij de verdere splitsing van het bovengronds gebouw werd vastgelegd.

Zelfde akten alsmede de beslissingen van de vereniging der mede-eigenaars zullen bij het definitief worden der toewijs overhandigd worden aan de toewijzeling die in de plaats gesteld wordt van alle rechten en verplichtingen van zijn rechtsvoorganger en welke toewijzeling zich ertoe verbindt zelfde rechten en plichten voortvloeiend uit voormelde akten en beslissingen van de vereniging der mede-eigenaars op te leggen aan zijn rechtsopvolgers.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

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

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

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

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDVIJFENDERTIGDUIZEND EURO (€ 235.000,00)**.

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 maandag 12 oktober 2026 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **acht (8) kalenderdagen** later, te weten op dinsdag 20 oktober 2026 om 14 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

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, te 9900 Eeklo, Leopoldlaan 39, op dinsdag 27 oktober 2026 om 12.00 uur. *(binnen max. 10 werkdagen na sluiten van biedingen)*

Bezoeken

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

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

(verplicht bij beslag zie art. 1582 Ger. Wetboek)

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het verkochte goed op heden verhuurd is, zodat de koper het **genot** van het verkochte goed bekommt vanaf heden bij wijze van inning van de huurgelden, doch het **vrij gebruik** ervan bekommt bij het beëindigen van de lopende huurovereenkomst mits dienaangaande zelf op eigen kosten en verantwoordelijkheid de nodige huuropzeg te doen.

HUURCONTRACT EN WETGEVING.

De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn van deze verhuring, om een kopij van de

huurovereenkomst van de verkoper te hebben ontvangen. De koper ontslaat de ondergetekende notaris deze hier nader te omschrijven.

De koper treedt hieromtrent in de rechten en plichten van de verkoper, onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden krachtens de wet.

De verkoper verklaart tussen de ondertekening van de onderhandse verkoopsovereenkomst en onderhavige akte, de voorwaarden van de bestaande huurovereenkomst niet te hebben gewijzigd met betrekking tot het verkochte goed.

De koper erkent eveneens door de ondergetekende notaris de nodige uitleg gekregen te hebben omtrent de toepasselijke bepalingen van de Wet op de Handelshuur van 30 april 1951, in het bijzonder de opzegmogelijkheden als verhuurder voor eigen gebruik.

De verkoper verklaart dat de lopende huurovereenkomst opgezegd werd per 31 december 2026.

WAARBORG.

De verkoper draagt bij de toewijzing de huurwaarborg over op naam van de koper, en geeft volmacht aan de koper om deze overdracht te regulariseren bij de desbetreffende bank. De verkoper verklaart de gegevens van de desbetreffende bank mee te delen aan de koper, zodat deze het nodige kan doen voor de overdracht.

HUURGELDEN.

De koper zal de pro rata huur, te rekenen vanaf toewijzing ontvangen van de verkoper in natura door verrekening met de hoogst geboden som, waarover kwitantie.

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

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

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 zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, noch kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, met uitzondering van de erfdienstbaarheden beschreven in de verder aangehaalde basisakten.

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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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 – Verkaveling – bedingen uit vroegere titels

De koper is ertoe gehouden de bedingen en voorwaarden na te leven van:

I. BASISAKTE TOTAALPROJECT WOON- EN WINKELCOMPLEX EN ONDERGRONDSE VERDIEPING VORMEND DE HOEK MOLENSTRAAT- PASTOOR DE NEVESTRAAT:

Bij akte verleden voor notaris Jozef Dauwe destijds te Eeklo, op 10 februari 1993, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Gent op 11 maart nadien boek 5542 nummer 9, werd een basisakte opgemaakt van het totaalproject waarbij de gebouwen in oprichting op de loten 1,2 en 4 afgebeeld en afgepaald op het metingsplan opgemaakt door landmeter Jacques Goegebeur te Eeklo de dato 11 mei 1992 gesplitst werd in 4 blokken, hun onderlinge verhoudingen geregeld, elk der blokken geplaatst onder het statuut van gedwongen mede-eigendom, zoals geregeld door artikel 577 bis burgerlijk wetboek.

Er werd een horizontale verdeling gemaakt tussen de respectievelijke ondergrondse verdieping en het respectievelijk bovengrondse gebouw.

De volledige splitsing met betrekking tot de ondergrondse verdieping werd er volledig in vastgelegd.

In zelfde basisakte werden de bepalingen opgenomen welke gelden voor elk der blokken en werd ondermeer het reglement van mede-eigendom aangehecht.

II – AANVULLENDE BASISAKTE : BLOK 1 – RESIDENTIE RAVEL

Bij akte verleden voor notaris Jozef Dauwe destijds te Eeklo op 10 februari 1993, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Gent op 11 maart nadien boek 5500 nummer 21,

werd de aanvullende basisakte opgemaakt en waarbij de verdere splitsing van het bovengronds gebouw werd vastgelegd.

III – AANVULLENDE BASISAKTE : BLOK 4 - MAGAZIJNEN

Bij akte verleden voor notaris Jozef Dauwe destijds te Eeklo op 10 februari 1993, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Gent op 11 maart nadien boek 5500 nummer 24 werd de aanvullende basis-akte opgemaakt en waarbij de verdere splitsing van het bovengronds gebouw werd vastgelegd.

IV - evenals alle **beslissingen** geldig genomen of te nemen door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De partijen en inzonderheid de koper verklaren volledig kennis te hebben van de bedingen en voorwaarden opgelegd in hoger aangehaalde akten om er een exemplaar van ontvangen te hebben, en ontslaan de instrumenterende notaris deze in onderhavige akte op te nemen.

Beide partijen bevestigen dat voormelde akten samen één geheel vormen om samen als authentieke akte gelden.

De koper wordt in de plaats gesteld van alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien en zij zal ertoe gehouden zijn ze op te leggen aan al zijn opvolgers, huurders of rechtsopvolgers, uit welke hoofde ook.

Alle akten houdende overdracht, of bevestiging van eigendoms- of genotsrechten, daarin begrepen de huurovereenkomsten, zullen uitdrukkelijk melding moeten bevatten dat de nieuwe gegadigden een volledige kennis hebben van hoger bedoelde akten en documenten en dat zij in de plaats gesteld zijn voor al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

LASTEN VAN DE MEDE-EIGENDOM.

a. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hiervoor sprake. De basisakten, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, eerste lid, 1^o tot 4^o van het Burgerlijk Wetboek.

De verkoper heeft, voorafgaand aan de ondertekening van deze akte, aan de koper, die dit erkent, een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek overhandigd.

b. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat:

- de syndicus van VME RES RAVEL, zijnde de vennootschap **Contact Groep BV** - Stationsstraat 10 – B-9900 Eeklo – BTW BE 0780.580.972, geantwoord heeft bij schrijven de dato 30 april 2026.

- de syndicus van VME RES MAGAZIJNEN, zijnde de vennootschap **Dyproso BV** – Hogevoorst 50 – B-9968 Bassevelde – BTW BE 0895.431.843, geantwoord heeft bij schrijven de dato 28 mei 2026.

De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

Overigens, verklaart de koper alle documenten en inlichtingen te hebben gekregen waarvan hierboven sprake.

c. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittreedende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

1.- De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. 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.

d. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na 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.

e.- 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.

f. 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.

BEDINGEN UIT VORIGE TITELS.

Er wordt aangemerkt dat in voormelde akte de dato **29 november 1996** geen andere bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden werden opgenomen.

De koper erkent een kopij van de eigendomstitel te hebben ontvangen van de verkoper.

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

Administratieve bepalingen

1. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW.

A. De verkoper verklaart dat de Stad Eeklo bij schrijven van 29 augustus 2025, gericht tot ondergetekende notaris, de stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het bij deze verkochte onroerend goed heeft medegedeeld.

B. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat het Besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna genoemd "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", van toepassing is op huidige verkoping.

De koper heeft overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundig uittreksel ontvangen, uitgereikt door de Stad Eeklo op 29 augustus 2025.

De comparanten en inzonderheid de koper verklaart op heden in het bezit zijn van alle door het decreet opgelegde informatie.

Met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt en informeert de notaris, voor zoveel hij dat kan nagaan:

Voor wat betreft perceelnummer 335TP0000

1° dat voor het onroerend goed **geen gekende stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning** is afgegeven, met uitzondering van de vergunningen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Eeklo:

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: **Bouwen van winkels, garages en appartementen + uitbreiden van stadsbibliotheek na slopen best. bebouwing**

Referentie: 43005_1992_34

Gemeentelijk dossiernummer: 43005/12307/B/1992/39

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 05/06/1992

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: **slopen van oude opslagplaats + herstellen scheidsmuren**

Referentie: 43005_1982_111
Gemeentelijk dossiernummer: 43005/12307/B/1982/69
Aard aanvraag: Slopen infrastructuur
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 25/10/1982
Vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
Externe documentatie:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: **Ombouwen van 4 duplex naar studio's (wijziging van BB 6610-1992/39)**

Referentie: 43005_1993_20
Gemeentelijk dossiernummer: 43005/12307/B/1993/22
Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 08/03/1993
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
Externe documentatie:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: **intern verbouwen appartement - stopgezet door aanvrager**

Referentie: 43005_2010_182
Gemeentelijk dossiernummer: 43005/15038/B/2010/153
Aard aanvraag: Verbouw meergezinswoning
Beslissing eerste aanleg: Geen tijdige beslissing
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
Externe documentatie:
Intrekking:
Partij: Aanvrager
Datum: 07/07/2010
Motivering:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 worden vermoed vergund te zijn. Constructies opgericht vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, die niet gelegen zijn in een "ruimtelijk kwetsbaar gebied", worden eveneens vermoed vergund te zijn, behoudens bewijs van tegendeel;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig :

- Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00009_00001
Beschrijving: origineel gewestplan Eeklo - Aalter
Bestemmingen: **woongebieden**
Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 24/03/1978
Externe

documentatie:

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00009_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=1

- https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP_02000_222_00009_00001
 Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)
Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan
 Referentie: RUP_40000_213_00030_00001
 Beschrijving: **Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo**
 Bestemmingen: **Afbakeningslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo**
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 16/09/2009
 Externe documentatie: •
https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_40000_213_0030_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=-1
- https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_40000_213_00030_00001
 Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)
Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan
 Referentie: RUP_40000_213_00084_00001
 Beschrijving: **Windlandschap Eeklo - Maldegem**
 Bestemmingen: **Uitsluitingszone voor windturbines**
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 29/04/2015
 Externe documentatie: •
https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_40000_213_0084_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=-1
- https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_40000_213_00084_00001
 Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)
 3° dat voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of een bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
 4° dat op het onroerend goed **geen voorkooprecht** rust zoals bepaald in artikel 2.4.1. van voormelde Codex artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 5° dat er voor het onroerend goed geen gekende omgevingsvergunning voor **verkaveling** van toepassing is;
 6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**.
 7° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, § 1 van de Codex.
Voor wat betreft perceelnummer 338KP0000
 1° dat voor het onroerend goed **geen gekende stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning** is afgegeven, met uitzondering van de vergunningen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Eeklo:
Stedenbouwkundige Vergunning
 Beschrijving: **Bouwen van winkels, garages en appartementen + uitbreiden van stadsbibliotheek na slopen best. bebouwing**
 Referentie: 43005_1992_34
 Gemeentelijk dossiernummer: 43005/12307/B/1992/39
 Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning
 Beslissing eerste aanleg: Vergund
 Datum beslissing: 05/06/1992
 Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
 Verval:
 Status: Niet onderzocht
 Motivering:
 Externe documentatie:
 Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: **Ombouwen van 4 duplex naar studio's (wijziging van BB 6610-1992/39)**

Referentie: 43005_1993_20

Gemeentelijk dossiernummer: 43005/12307/B/1993/22

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 08/03/1993

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: **bouwen van cultureel centrum (NIET UITGEVOERD)**

Referentie: 43005_1988_166

Gemeentelijk dossiernummer: 43005/13975/B/1988/151

Aard aanvraag: Nieuw openbaar nut

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 06/07/1988

Vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 21/08/2025)

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 worden vermoed vergund te zijn. Constructies opgericht vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, die niet gelegen zijn in een "ruimtelijk kwetsbaar gebied", worden eveneens vermoed vergund te zijn, behoudens bewijs van tegendeel;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig :

- **Gewestplan**

Referentie: GWP_02000_222_00009_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Eeklo - Aalter

Bestemmingen: **woongebieden**

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 24/03/1978

Externe

documentatie:

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00009_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=1

• https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP_02000_222_00009_00001

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_40000_213_00030_00001

Beschrijving: **Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo**

Bestemmingen: **Afbakeningslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo**

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 16/09/2009

Externe

documentatie:

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_40000_213_00030_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=-1

• https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_40000_213_00030_00001

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_40000_213_00084_00001

Beschrijving: **Windlandschap Eeklo - Maldegem**

Bestemmingen: **Uitsluitingszone voor windturbines**

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 29/04/2015

Externe

documentatie:

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_40000_213_0084_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=-1

- https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_40000_213_00084_00001

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025)

3° dat voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of een bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het onroerend goed **geen voorkooprecht** rust zoals bepaald in artikel 2.4.1. van voormelde Codex artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat er voor het onroerend goed geen gekende omgevingsvergunning voor **verkaveling** van toepassing is;

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

7° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, § 1 van de Codex.

C. De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op urbanisatie of bouwvergunning, zonder enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

Met betrekking tot het onbebouwde gedeelte van het verkochte goed kan geen verzekering gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op dit deel van het goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. De koper verklaart zich daaromtrent voldoende te hebben geïnformeerd en ontslaat de verkoper van verdere opzoeken en verantwoordelijkheden dienaangaande.

D. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed:

- geen weet te hebben van enige bouwvoertreding, en voor alle constructies door hem opgericht een bouwvergunning te hebben bekomen.

Volledigheidshalve wordt melding gemaakt van een afgesloten stedenbouwkundige overtreding wat betreft perceelnummer 338KP0000, luidend als volgt:

Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 43005_2023_237

Gemeentelijk dossiernummer: M/2023/828

Omschrijving: Opvolgen opgelegde voorwaarden OMV_raadgeving

Overtreding:

Status: Einde overtreding

Datum: 03/08/2023

Toelichting: **raadgeving omtrent een tijdelijke bronbemaling - dossier afgesloten**

Gerelateerde wetgeving: Na omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 29/08/2025)

- geen weet te hebben van een onteigeningsbesluit, van een geplande onteigening, noch van enige rooiliijn. Volledigheidshalve wordt melding gemaakt van **rooiliijnplan** met volgende gegevens:

Gemeentelijk Rooiliijnplan

Dit betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooiliijn maar wel dat dit plan impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve

interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting.

Beschrijving: **Aflijningsplan openbare weg genaamd: Pastoor De Nevestraat**

Referentie: ROO_43005_245_00028_00002

Getroffen door rooilijn: Onderzoek door landmeter aangewezen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 27/08/1970

Externe

documentatie:

https://pdf.eeklo.be/Stedenbouw/Rooilijnen/ROO_43005_245_00028_00002.zip

- Bij twijfel over het al dan niet getroffen zijn van een eigendom kan een opmeting van een landmeter uitsluitend brengen. Op de dienst omgeving is niemand beschikbaar met deze bevoegdheid en kan niet met zekerheid worden bevestigd of een perceel al dan niet getroffen is door de rooilijn.

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 21/08/2025)

De koper erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich **kabels of leidingen** bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be en www.agiv.be/producten/klip.

De koper zal alle eventuele verplichtingen die zouden voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen moeten naleven.

- geen kennis te hebben dat het verkochte goed valt onder het bosdecreet. De verkoper verklaart dat het voorbeschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het bosdecreet van toepassing is. Volgens verklaring van de verkoper bevindt er zich op het verkochte goed geen bos, en hij verklaart tevens dat er voorheen nooit een bos aanwezig was. Bijgevolg is er ook geen Bosbeheerplan van toepassing.

- geen kennis te hebben dat het verkochte goed bezwaard is met enig publiciteitscontract.

- geen kennis te hebben dat voor het verkochte goed een planbatenheffing verschuldigd is of herstelmaatregelen werden opgelegd.

- geen kennis te hebben van enige herstellordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 20bis, §1 Vlaamse Wooncode.

- geen weet te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van het Decreet onroerend erfgoed de dato 12 juli 2013 (archeologie, monumenten, stads- en dorpsgezichten, erfgoedlandschappen, ankerplaatsen, varend erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken) met betrekking tot het goed (<https://beschermingen.onroerenderfgoed.be> en <https://inventaris.onroerenderfgoed.be>), behoudens de opname van voormeld goed als

Vastgestelde archeologische zone met volgende kenmerken:

Beschrijving: Historische stadskern van Eeklo

Referentie: 11886

Geldigheid startdatum: 19/02/2016

Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11886>

Bron: Onroerend Erfgoed (bevraagd 19/08/2025)

De koper erkent door de instrumenterende notaris ingelicht te zijn van de verplichtingen verbonden aan voormelde **inventarisatie** zoals vermeld in hoofdstuk 4 van het Decreet Onroerend Erfgoed.

E. Tenslotte verwijst de ondergetekende notaris overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening naar artikel 4.2.1 van voornoemde Codex, welk artikel een opsomming inhoudt van vergunningsplichtige werken of handelingen. Geen der handelingen opgenomen in gemeld artikel 4.2.1 mogen verricht worden zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, behoudens eventueel toegestane uitzonderingen.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

2. DECREET VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP BETREFFENDE DE BODEMSANERING EN DE BODEMBESCHERMING.

A. Overeenkomstig de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Gemeenschap de dato 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, verklaart de verkoper dat op het verkochte goed geen inrichting gevestigd is of was of een *activiteit* uitgevoerd wordt of werd, die opgenomen is in de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van gezegd Decreet.

De Stad Eeklo heeft tevens ontkennend geantwoord zoals blijkt uit haar voormeld schrijven, met mededeling van de stedenbouwkundige inlichtingen, met melding van volgende milieuvergunning:

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: **inrichten van een werkplaats voor metaalbewerking aangedreven door electromotoren met een totaal vermogen van 3,5 PK**

Dossiernummer: 43005/1126/1/A/1

Referentienummer: 43005_1958_24

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 31/07/1961

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 31/07/1961

Einddatum: 30/07/1976

Vergunning procedure: ARAB

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/08/2025);

B. De verkoper legt de beide bodemattesten voor die betrekking hebben op de grond van het verkochte goed en die werden afgeleverd door de OVAM op 12 september 2025.

De inhoud van elk bodemattest luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

C. De verkoper verklaart met betrekking tot de verkochte goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

D. Overeenkomstig artikel 117 van gezegd Decreet, bevestigt de notaris dat de verplichtingen, opgelegd door afdeling II (overdracht van risicogronden) van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming aangaande het verlijden van notariële akten, werden nageleefd.

- E. De koper erkent dat de instrumenterende notaris er hem op gewezen heeft 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;

3. VLAAMSE CODEX WONEN - VOORKOOPRECHTEN - HERSTELVORDERINGEN.

A. Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet onder toepassing van het voorkooprecht voorzien in artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen valt:

- Het verkochte goed betreft niet een woning bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het verkochte goed betreft geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Er dient evenwel geen wettelijk recht van voorkoop aangeboden te worden in het kader van de Vlaamse Codex wonen, gelet op de aard van de verkochte goederen, te weten “woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan”.

B. Sociaal beheersrecht

De werkende notaris verklaart voorlezing gegeven te hebben van artikel 5.92 van het Decreet van de Vlaamse Codex Wonen. De verkoper verklaart niet onder de toepassing van dit artikel te vallen, zodat het recht van wederinkoop alhier niet van toepassing is.

C. Overige wettelijke voorkooprechten

Bij raadpleging van het geografisch themabestand “Vlaamse Voorkooprechten”, blijkt dat voorschreven goed niet bezwaard is met een voorkooprecht.

De verkoper verklaart verder:

- geen kennis te hebben dat beschreven onroerend goed valt onder toepassing van het voorkooprecht voorzien in artikel 4.32, 1° van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- niet gelegen is in een gebied waar voorkooprecht geldt in voordeel van de naamloze vennootschap De Vlaamse Waterweg.
- niet gelegen is in een gebied waar voorkooprecht geldt in toepassing van het havendecreet van 2 maart 1999 en het besluit van de Vlaamse Regering de dato 27 april 2001.
- niet valt onder toepassing van het voorkooprecht voorzien in de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen.
- niet gelegen is in een gebied waar voorkooprecht geldt in het kader van de wetgeving op stedenbouw en ruimtelijke ordening, noch in het kader van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

D. Conventioneel voorkooprechten en andere rechten

De verkopers verklaren dat het bij deze verkochte goed, niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel gevestigd voorkooprecht, voorkeurrecht, optierecht, recht van wederinkoop of vervreemdingsverbod.

E. Leegstand

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen. De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

koper verklaart voorafgaand aan de ondertekening van de onderhandse overeenkomst in kennis te zijn gesteld door de verkoper van de opname van het bij deze verkochte goed in het leegstandsregister.

De belasting in verband met leegstand voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper.

De notaris stelt de koper in kennis van de kennisgeving van de vaststelling tot leegstand, ongeschiktheid of verwaarlozing van het goed of van de opname van het gebouw en/of de woning in de inventaris, bedoeld in artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandenbeleid (voor wat de leegstand betreft) en de artikelen 28 tot 35 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (voor wat de ongeschiktheid en de verwaarlozing betreft). De instrumenterende notaris zal de overdracht melden.

F. Ongeschiktheid en onbewoonbaarheid woningen

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, met name: “woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.”

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, en er bijgevolg geen vordering of veroordeling op rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

G. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

De verkoper verklaart dat het goed voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten en op het goed geen vordering of veroordeling rust.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris 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.

(zie: https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wi_-_register_van_herstelvorderingen.pdf)

4. STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er noch ondergronds noch bovengronds brandstoftanks liggen of staan op het verkochte goed.

5. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001, geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, zodat dit ook niet kan overhandigd worden aan de koper.

6. ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, een wooneenheid is in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal de dato 6 januari 2026 werd door VZW Vinçotte, vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van hogervermeld controleonderzoek ontvangen te hebben van de verkoper.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook 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 herstelling, aanpassing en herkeuring ten laste van de koper vallen.

7. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De koper erkent *het originele* energieprestatiecertificaat (EPC), met unieke code 20250821-0003668554-KNR-1, en een resultaat van label F, te hebben ontvangen van de

verkoper, overeenkomstig artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, (Belgisch Staatsblad 8 februari 2008).

De koper verklaart in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper uit hoofde van voormeld EPC.

Voor meer info, ondermeer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, wordt verwezen naar www.energiesparen.be/epcparticulier.

8. RENOVATIEPLICHT

Het verkochte goed is een niet-residentieel gebouw uitsluitend bestaande uit meerdere niet-residentiële eenheden, dat in zijn geheel verkocht wordt.

De koper wordt erop gewezen dat het gebouw binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

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

Bovendien moeten de kleine niet-residentiële eenheden bijkomend binnen vijf jaar vanaf vandaag ook een EPC kleine niet-residentiële gebouwen of residentiële gebouwen met een minimaal energieprestatielabel C behalen, afhankelijk van de bestemming van de gebouweenheid.

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

Grote niet-residentiële eenheden moeten bijkomend binnen vijf jaar vanaf heden ook een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% behalen en over een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen beschikken.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

9. ASBEST

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20250819-000103.000, op 19 augustus 2025.

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 asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: "Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)".

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet

gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

10. WATERTOETS - OVERSTROMINGSKAARTEN.

1. Risicozone overstromingsgebied

In toepassing van artikel 129 §3 van de Wet betreffende de verzekering (ingevoegd bij Wet van 4 april 2014), verklaart instrumenterende notaris dat, volgens zijn opzoeken via www.waterinfo.be/informatieplicht, is gebleken dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

2. De Waterparagraaf

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende minuuthoudende 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:

- **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.

3. Overstromingsrapport

De koper erkent het overstromingsrapport te hebben ontvangen van de verkoper. Uit dit rapport blijkt het volgende:

- Gebouwscore of G-score is A: geen overstroming gemodelleerd
- Perceelscore of P-score is A: geen overstroming gemodelleerd

Het overstromingsrapport dient enkel om de koper te informeren. De koper verklaart in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering naar aanleiding van de informatie die uit dit overstromingsrapport blijkt.

11. ZONNEPANELEN.

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen of fotovoltaïsche cellen staan of liggen op het verkochte goed.

12. VERWARMINGSAUDIT

Partijen werden gewezen op het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie of gas (vanaf 20 Kw of meer) alsook de toestellen met vaste brandstoffen (geen minimumvermogen).

13. ROOKMELDERS - BRANDDETECTOREN

De koper erkent door de notaris gewezen te zijn op de verplichting om iedere woning uit te rusten met één of meer rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode). Zie website:

<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>

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 ingentreding (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 ingentreding. 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.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

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 bidder 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 bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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 meegegeeld 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 telkens 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 bidders 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 worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bidder 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

automatische biedingen zullen dan telkens stijgen met het door de notaris vastgelegde minimumbod.

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden 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 om te bevelen 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 vijfduizend euro (€ 5.000)** betalen.

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

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

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

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

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 **vijfduizend euro (€ 5.000)**.

Indien een door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500).

De bieder die door de notaris wordt weerhouden en waarvan het bod wordt aanvaard door de verkoper, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak kunnen maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500) indien de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris voorgestelde ogenblik.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Er wordt **geen** instelpremie toegekend.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de toewijzing **niet** plaatsvindt onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

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 invoeren. 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.

Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 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. 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 een half procent (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 vijfnegentig 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 honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 honderdvijfzestigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzestigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijfzestigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzestigduizend 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzestigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzestigduizend 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 vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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 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);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of 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-medeverleider, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeverleider, 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 verkoopvoorwaarden, 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 verkoopvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de

verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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. VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk

met macht afzonderlijk te handelen:

- Mejuffrouw Cindy Boelens, notarieel bediende, woonplaats kiezende op voormeld notariskantoor;
 - Mejuffrouw Eline Aerssens, notarieel bediende, woonplaats kiezende op voormeld notariskantoor;
- Hierna “de lasthebber” te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, de massa's vormen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

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

IDENTITEIT - BURGERSTAND.

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

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Het recht van vijftig euro (€ 50,00) betaald op aangifte door de minuuthoudende notaris.

SLOT

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 16 maart 2026.

De **vroegere akten** waar in onderhavige akte naar verwezen wordt samen met onderhavige akte één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Eeklo, 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 tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.