Rep: 2026/1017

VERKOOPSVOORWAARDEN
ONLINE OPENBARE VERKOOP (BIDDIT.BE)

BIDDIT
Voorwaarden

12/11/2026

Ref.:
RD/2260207-2

Het jaar TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG,
op twaalf november.
Ga ik, Meester **Geertrui VAN der PAAL**, notaris met standplaats te **GAVERE**, die mijn ambt uitoefen in de BV "Notaris Van der Paal, Notarisvennootschap", met zetel te 9890 Gavere, Warande 17, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,
(…)
Identificatieverplichting (art. 11 OWN en art. 4 RNK)
De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de voornoemde personen haar bekend zijn of haar werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.
Identificatie van partijen (art. 12 OWN & art. 2bis W.Reg.)
Het identificatienummer uit het rijksregister of het ondernemingsnummer van elke partij bij de akte werd hiervoor vermeld.
Waarmerking identiteit (Hypotheekwet)
De notaris waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens van de natuurlijke personen op grond van de wettelijk vereiste documenten.
Handelingsbekwaamheid
De partij verklaart, **behoudens** hetgeen hierna wordt vermeld, volledig handelingsbekwaam te zijn en dus:
- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren;
- niet te vallen onder toepassing van Boek XX Wetboek Economisch Recht.

(…)

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

(…)

VOORWERP VAN DE AKTE: VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT.BE

De verkoper verzoekt mij **verkoopsvoorwaarden** op te stellen.
Deze verkoopsvoorwaarden voor de **online verkoop op biddit.be** bevatten de volgende delen:
A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A/ BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

A.1. <u>Het te verkopen goed</u>
Beschrijving van het goed
<u>GEMEENTE GAVERE – zesde afdeling – Asper</u>

Een **woonhuis**, op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen te 9890 Gavere (Asper), **Ommegangstraat 23**, kadastraal bekend volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger onder sectie B, nummer **193K P0000**, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van acht are (08a).
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zeshonderdachtennegentig euro (€ 698,00).

Meetplan ten titel van inlichting

De grond waarop de woning werd opgericht staat afgebeeld onder **"lot 6"** op een meetplan opgemaakt door meetkundig schatter de heer Ruffin De Vos te Asper op 16 september 1961, welk plan gehecht is gebleven aan een akte verleden voor meester Christian Van Innis, destijds notaris te Zingem, op 29 september 1961.
Hierna ook genoemd **"het goed"** of **"het verkochte goed"**.
De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.
Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

Uit de verkoop gesloten goederen

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

Oorsprong van eigendom

(…)

Hypothecaire toestand

Het goed wordt 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.

A.2. Organisatie van de online openbare verkoop

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderdnegenennegentigduizend euro (€ 199.000,00)**.

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 **donderdag 10 december 2026** om **11.00 uur**.
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 18 december 2026** om **11.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 24 december 2026** om **09.30 uur**.

Praktische regeling van de online verkoop op biddit.be
Contactgegevens van het notariskantoor
Adres: Notaris Geertrui Van der Paal te 9890 Gavere, Warande 17
E-mail: robin@notarisvanderpaal.be
Telefoon: 09 384 11 66
Bezoeken
Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **met** voorafgaandelijke afspraak, op volgende momenten:

- elke woensdag van 17 tot 18 uur;
- elke zaterdag van 11 tot 12 uur;

en dit **vanaf** woensdag 25 november 2026 **tot en met** woensdag 16 december 2026.
Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.
Publiciteit
De notaris voert de volgende publiciteit via Mediahuis communicatiepakket Oost-Vlaanderen:
- Fotoreportage;
- Gepersonaliseerd verkoopbord op het pand;
- 5 weken Publicatie in Notarisblad Oost-Vlaanderen (tussen Nieuwsblad, De Gentenaar en De Standaard);
- 5 weken Publiciteit via Internet: www.immoweb.be; www.biddit.be; www.notaris.be ; www.zimmo.be; Notarisblad.be
- Gedrukte affiches.

Indien de verkoop niet doorgaat, zal de verzoeker op eerste verzoek van de notaris de werkelijk gemaakte kosten vergoeden. Deze kosten zijn in ieder geval bevoorrecht.
Uitsluiting van opschortende voorwaarde financiering
De koper kan zich niet beroepen op een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.
A.3. Voorwaarden van de verkoop
Eigendomsoverdracht
De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.
Genot – Gebruik
De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.
Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.
De koper zal gerechtigd zijn om de bezetter van het goed, na integrale betaling zoals voormeld, te doen uitzetten, desnoods met openbare macht, op basis van een uitvoerbare titel van diens eigendomstitel.
De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte

hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.
De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

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 of enige garantie 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.

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.

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.

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.

Tienjarige aansprakelijkheid – verplichte aansprakelijkheidverzekering aannemer en architect

De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het (oud) Burgerlijk Wetboek).
De verkoper verklaart dat er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed. Daardoor bestaat er geen verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid.

Erfdienstbaarheden

Algemeen

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.
De verkoper verklaart dat in zijn hierboven vermelde eigendomstitel geen erfdienstbaarheden zijn opgenomen en dat hijzelf geen erfdienstbaarheden noch bijzondere voorwaarden heeft toegestaan in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, **behoudens** hetgeen eventueel opgenomen in het hierna vermeld verkavelingsakkoord.
Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

Gemeenheden

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

Zakelijke zekerheden op roerende goederen

Ondergetekende notaris wijst de verkoper op de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer 7 toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van zijn volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van pandrechten dan wel eigendomsvoorbehouden noch dergelijke rechten of voorbehouden te zijn overeengekomen.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

A.4. <u>Voorkooprechten</u>

Voorkooprecht artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket, uitgevoerd door ondergetekende notaris, op 24 april 2026, blijkt dat voor het hierbij verkochte goed het voorkooprecht Vlaamse Codex Wonen **niet** van toepassing is.

Voorkooprecht De Vlaamse Waterweg NV

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket, uitgevoerd door ondergetekende notaris, op 24 april 2026, blijkt dat voor het hierbij verkochte goed het voorkooprecht De Vlaamse Waterweg NV **niet** van toepassing is.

Voorkooprecht artikel 7.9.1 Energiedecreet

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket, uitgevoerd door ondergetekende notaris, op 24 april 2026, blijkt dat voor het hierbij verkochte goed het voorkooprecht 'Noodkoopwoningen' uit artikel 7.9.1 Energiedecreet **niet** van toepassing is.

Conventioneel voorkooprecht – voorkeurrecht – recht van wederinkoop

Het verkochte goed is op verklaring van de verzoekende partij:

- met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard, noch met een recht van wederinkoop;
- met **geen** optierecht bij huurcontract of anderszins belast, toegekend op het goed door de verzoekende partij, dat miskend wordt door deze verkoop, noch van een dergelijk recht kennis te hebben;
- met **geen** verbod van vervreemding, beslag of een ander vervreemdingsbeletsel belast, hetzij wettelijk, hetzij conventioneel, andere dan vermeld.

A.5. <u>Administratieve en bijzondere bepalingen</u>

1. Ruimtelijke ordening en stedenbouw

a) Goedgekeurd plannen- en vergunningenregister

In toepassing van artikel 7.6.4 van zelfde Codex wordt er op gewezen dat de **Gemeente Gavere** over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de VCRO, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Gavere *de dato* **12 november 2026** en op verklaring van de verkoper:

1° dat voor het onroerend goed **volgende** stedenbouwkundige vergunningen/ omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgeleverd:

- voor het **bouwen van een woning**, op datum van 9 maart 1966 (met referentie 44020_1966_59 en met gemeentelijk dossiernummer 44020/6835/B/1966/6006);
- voor het regulariseren van een bijgebouw, op datum van 28 oktober 2019 (voorwaardelijk vergund) (met OMV-nummer OMV_2019103398 en Project type OMV2019_AANVRAAG).

Constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de Wet van 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming opgenomen in het plannenregister, volgens het gewestplan Oudenaarde - wijziging 'Algemeen' (29/10/1999), goedgekeurd bij besluit van 29 oktober 1999, **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde** is.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een

beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4° dat er op het onroerend goed **geen** voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5° dat voor het onroerend goed **geen verkavelingsvergunningen noch omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden** van toepassing zijn doch er wel **een verkavelingsakkoord** (verkaveling van vóór 1962) werd bekomen bij beslissing van 20 februari 1961 (met referentie 44020_1961_10 en gemeentelijk dossiernummer 44020/6084/V/600010/1).
6° (…)
7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
8° dat het onroerend goed **niet** aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.
De stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de gemeente Gavere op **12 november 2026**, **vermelden daarnaast onder meer dat**:

- het goed getroffen is door **een rooilijn** voor zover is na te gaan zonder landmeetkundige opmetingen (oorsprong: Gemeentelijk Rooilijnplan, goedgekeurd bij beslissing van 27 november 1980: "Buurtweg nr 16 en 11 Slaapstraat en Ommegangstraat" (met referentie ROO_44020_245_00018_00001);
  De gemeente Gavere gaf hieromtrent bij e-mail *de dato* 8 juni 2026 volgende informatie:
  "Als bijlage voeg ik het rooilijnplan toe. Het goed lijkt getroffen door de rooilijn. Dit dient te worden geverifieerd door een beëdigd landmeter."
  De koper wordt op gewezen dat hij zich bij de gemeente kan informeren. De koper zal bevestigen een kopie van het rooilijnplan te hebben ontvangen.
- het goed opgenomen is in het Zoneringsplan met bestemming: "Centraal gebied".

b) Verklaringen met betrekking tot vergunningsplichtige werken

De instrumenterende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ondergetekende notaris wijst de partijen er eveneens op dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen.
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding en voor de uitgevoerde werken de nodige vergunningen te hebben bekomen en deze werken conform de verkregen vergunningen heeft uitgevoerd.
Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.
De verkoper verklaart dat voor de niet bebouwde delen van het verkochte goed geen zekerheid kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten, die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien wijst ondergetekende notaris Van der Paal erop dat geen nieuwe constructie, noch uitbreiding of wijziging van de bestaande constructies, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht of doorgevoerd op de niet bebouwde delen van het verkochte goed, zolang de omgevingsvergunning niet werd verkregen.

c) Verkavelingsakkoord

De koper zal alle erfdienstbaarheden, bedingen en voorwaarden moeten eerbiedigen en naleven welke voorkomen in voormeld verkavelingsakkoord, afgeleverd bij beslissing van 20 februari 1961 (met referentie 44020_1961_10 en gemeentelijk dossiernummer 44020/6084/V/600010/1).

d) Handhaving – Raadpleging van het maatregelenregister

De notaris consulteerde op **24 april 2026** het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.
Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.
De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn

e) Diverse verklaringen

Ondergetekende notaris:

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

De verkoper verklaart:

- dat voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening, en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed;
- **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- dat er betreffende het eigendom **geen** publiciteitscontracten werden afgesloten;
- dat het verkochte goed bij zijn weten **niet** bezwaard is met enige rooilijn of lijninrichting, **behoudens de voormelde rooilijn "Buurtweg nr 16 en 11 Slaapstraat en Ommegangstraat".**

f) Voorbehoud

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad of gemeente werd bekomen, en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het voorwerp van de verkoop werd opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de stad of gemeente verstrekte gegevens.
Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed;
- het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet zijn vervallen;

- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte goed integraal is vergund.

Ondergetekende notaris wijst de koper op het belang om zich te informeren bij de dienst stedenbouw omtrent de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van voorschreven goed.
Ondergetekende notaris wijst de koper tevens op het belang om persoonlijk na te gaan of het voormeld onroerend goed overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en) en op het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de stad of gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

2. Bepalingen in verband met de bodemtoestand

a) Artikel 6 Bodemdecreet

Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft dat:
1) een risicogrond een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt), en
2) de gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (artikel 102, §1 Bodemdecreet), heeft de verkoper verklaard dat er op de grond, voorwerp van huidige akte, bij zijn weten, **geen** dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was.
Volgens de voormelde inlichtingen vastgoed van de gemeente Gavere werden er voor voorschreven grond **geen milieuvergunningen** afgeleverd.

b) Bodemattest

De inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op **27 augustus 2025** (met kenmerk 20250682602) 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."
Ondergetekende notaris wijst de koper naar de website van de Vlaamse Overheid inzake locaties in de buurt van brandweerkazernes, brandweeroefenterreinen en locaties waar zware branden met fluorhoudend schuim zijn geblust, namelijk: /www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.

c) Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
De verkoper verklaart verder dat de OVAM hem geen attest heeft afgeleverd waaruit blijkt dat het onroerend goed verontreinigd is.
De verkoper verklaart bovendien dat dit goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door de OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek noch van een bodemsaneringsproject.

d) Werkelijke bodemgesteldheid

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat:

- het voorgaande 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 onverminderd van toepassing blijven.

e) Grondverzet

De verkoper verklaart dat, met betrekking tot het verkochte goed, sinds 1 april 2004, geen grondverzet heeft plaats gehad dat aanleiding kon geven tot het opstellen van het noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

3. Vlaamse Codex Wonen

a) Algemeen

De verkoper verklaart dat aan/op het goed voorwerp van deze akte:

- er **geen** renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd werden aan het goed met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen;
- het goed **niet** is opgenomen in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris;
- **geen** goed is zoals bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen, dat niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;
- het perceel voorwerp van deze akte is **niet** gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied met voorkooprecht.

b) Leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in:

- de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;
- het register van leegstaande gebouwen en woningen;
- de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

c) Vordering of veroordeling tot herstel

De verkoper verklaart dat op het onroerend goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

d) Woningkwaliteitsbewaking

Ondergetekende notaris heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, het register van herstelvorderingen (versie datum: 31 mei 2026) geraadpleegd op 1 juni 2026. Uit deze opzoeking blijkt dat er geen informatie opgenomen is aangaande het verkochte goed.

De verkoper verklaart eveneens geen kennis te hebben van enige vordering of veroordeling tot herstel (herstelmaatregelen), noch dat hij dienaangaande op de hoogte werd gebracht.

4. Opeising van verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134*bis* van de Gemeentewet.

5. Waterparagraaf – Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op **22 augustus 2025**, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

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

– **gedeeltelijk gelegen is in/ grenst aan een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal – door hevige neerslag);**
– **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
– **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
– **niet** gelegen is in een signaalgebied.

Voor het verkochte onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores weer:
– De grond heeft P(erceel)-score: **B**
– De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **A**

A: geen overstroming gemodelleerd
B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050
C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat
D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit** is **overstroomd**.

6. Beschermingsmaatregelen – Onroerend erfgoed

a) Beschermd onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat hij voor het verkochte goed **geen** weet heeft van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, bescherming als monument, stads- en dorpsgezicht of als landschap, met betrekking tot het bij deze verkochte goed.
Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

b) Vastgestelde inventaris

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed.
Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

c) Herstelmaatregel

De verkoper verklaart dat met betrekking tot het verkochte goed **geen verplichting** bestaat om herstelmaatregelen uit te voeren ingevolge:

- een uitvoerbaar rechterlijk bevel zoals bedoeld in artikel 11.4.5, §2, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet

- een uitvoerbare beslissing zoals bedoeld in artikel 11.5.9, §2 Onroerenderfgoeddecreet.

7. Decreet natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

8. Bosdecreet

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat voorschreven goed **niet** valt onder de bepalingen van dit decreet.

9. Ruilverkaveling

De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed **niet** valt in een gebied van ruilverkaveling.

10. Rookmelders

De koper erkent door de notaris gewezen te zijn op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden 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).

De verkoper verklaart dat het goed **niet uitgerust** werd met branddetectoren volgens de geldende regelgeving.

De koper zal zelf dienen te zorgen voor de installatie van de branddetector(en) en dit ter volledige vrijwaring van de verkoper.

11. KLIM – KLIP

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de mogelijkheid om op de website van het (Vlaamse) Kabel- en Leidinginformatieportaal (www.klip.vlaanderen.be) en het (federale) Kabel en Leiding Informatie Meldpunt (www.klim-cicc.be) na te gaan of er zich in de ondergrond van het verkochte goed gasleidingen of andere leidingen bevinden.

De koper erkent door ondergetekende notaris er op te zijn gewezen op de noodzaak om bij geplande werken na te gaan of er zich in de ondergrond kabels of leidingen bevinden.

A.6. <u>Attesten en leveringsplicht</u>

1. Postinterventiedossier (PID)

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier werd opgesteld, wordt door de verkoper ontkennend

geantwoord, en wordt bevestigd dat er aan dit eigendom sedert 1 mei 2001 **geen werken** werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.
De koper weet dat indien hij dergelijke werken laat uitvoeren hij een postinterventiedossier moet laten samenstellen en bewaren zodat hij dat later kan overhandigen aan de nieuwe eigenaar van het goed.

2. Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte onroerend goed een bovengrondse stookolietank aanwezig is, met een inhoud van 1.200 liter. De verkoper verklaart dat deze stookolietank bovendien werd voorzien van een overvulbeveiliging.
De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op **3 juli 2026** zoals blijkt uit een certificaat, afgeleverd door Mathieu De Breyne (TISO). De koper zal het origineel attest ontvangen bij het proces-verbaal van toewijs.
Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een **rode dop** aangebracht, wat erop duidt dat de installatie niet voldoet aan de wettelijke bepalingen; de tank mag niet meer gevuld worden. De technicus heeft in zijn verslag bovendien vermeld:

> *"Reservoir en leidingen vertonen ernstige corrosie en slijtage. Om veiligheidsredenen wordt het reservoir definitief afgekeurd. Het vullen van het reservoir is verboden. Het reservoir dient overeenkomstig VLAREM buiten gebruik te worden gesteld door het leeg te maken, te reinigen en te verwijderen."*

De kosten voor het verwijderen van de tank en alle kosten die voortvloeien uit het gebrekkig karakter van de tank, daarin begrepen eventuele bodemsanering, zullen worden gedragen door de koper.

3. Keuring elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 en nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controlebezoek in de zin van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).
In een verslag van **5 september 2025** werd door het erkend controle-organisme "ACA" te 8800 Roeselare, Meensesteenweg 338, vastgesteld dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI. De koper zal een exemplaar van het verslag van dit controlebezoek ontvangen bij de toewijs.
De koper beschikt over **een termijn van 18 maanden vanaf het proces-verbaal van toewijs** om de inbreuken aan de installatie die opgesomd zijn in dit verslag te (laten) herstellen en de installatie opnieuw te laten keuren, dit alles op zijn kosten en zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper.
De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan het voornoemde erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper mag daarna vrij een ander erkend organisme aanstellen om de herkeuring te laten verrichten. De koper wordt gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.

4. Energiedecreet en -besluit

a) Energieprestatiecertificaat (EPC)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het hierbij verkochte goed, door energiedeskundige Gill Verledens (EP22260), gedateerd op **28 augustus 2025**, met vermelding van unieke code 20250828-0003673781-RES-1 en

met een berekend energieverbruik van 830 kWh/(m² jaar) – **energieprestatieniveau label F**.
De koper wordt bij de publiciteit op de hoogte gebracht van de inhoud van dit certificaat. De koper zal het origineel certificaat ontvangen bij de toewijs.
De koper bevestigt te weten dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.
De koper verklaart nog in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

b) Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden

Het goed is een residentieel gebouw in de zin van het Vlaams Energiebesluit.
De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen **zes (6) jaar** vanaf vandaag het **minimale energieprestatieniveau label D** moet halen.
Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen **zes (6) jaar** vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.
De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.
De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes (6) jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.
De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen, zoals dat op heden voorzien is in het Vlaams Energiedecreet en haar uitvoeringsbesluit. De koper bevestigt hieromtrent goed geïnformeerd te zijn.
De koper wordt er tenslotte op gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.
Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

5. Asbestinventarisattest

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 asbestinventarisattest met unieke code UC: 20250909-000181.000, uitgegeven op **9 september 2025**. De koper wordt er op gewezen dat dit attest een **geldigheidsduur van 5 jaar** heeft vanaf opmaak van het attest, wat wijst op een beperking tijdens het uitgevoerde onderzoek, waardoor de asbestdeskundige **niet** het volledige inspectiegebied heeft kunnen onderzoeken.
De koper wordt bij de publiciteit op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.
De samenvattende conclusie van dit attest luidt:
"Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig
Tijdens de inspectie vastgesteld:

- *9 Asbestmaterialen*
- *2 Beperkingen*
- *0 Uitsluitingen*

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- *4 Asbestmateriaal dringend verwijderen*

- *0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*
- *3 Asbestmaterialen verwijderen*
- *0 Asbestmaterialen maatregelen nemen*
- *2 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren"*

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.
Er is sprake van een gewijzigde toestand als:
1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.
De koper zal het origineel certificaat ontvangen bij de toewijs.
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

6. Zonnepanelen – groenestroomcertificaten

Het goed is niet uitgerust met zonnepanelen. De koper wordt er op gewezen dat het energieprestatiecertificaat daar verkeerdelijk melding van maakt.

7. Laadinrichting voor elektrisch voertuig

Het goed is **niet** uitgerust met een laadinrichting voor een elektrisch voertuig.

B/ ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.
In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.
Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.
Artikel 5.
De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:
a) de verkoop opschorten;
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, …); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken;
i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.
Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.
Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.
Algemeen

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.
Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.
De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.
Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie
Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.
De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.
Deze openbare verkoop vindt plaats **zonder instelpremie**. Dat betekent dat, ook al zal de eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, tevens diegene zijn aan wie het goed definitief wordt toegewezen, geen premie van één procent berekend op het eerste bod toegekend zal worden.
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.
Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper
Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.
Wettelijke indeplaatsstelling
Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.
Uitdrijving
Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij

daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.
De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes (6) weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt**.
Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.
Deze betaling is bevrijdend voor de koper.
De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.
De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten *pro fisco* geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %).

Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel

25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.
De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.
Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.
Artikel 25*ter*. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

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

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.
Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.
Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.
Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.
Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.
Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris

onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

Er worden geen volmachten toegekend.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 9 Organieke Wet Notariaat

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's twee en drie van de Organieke wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Volmacht verbeterende akte

Partijen geven volmacht aan de medewerkers van de notaris, elk alleen handelend, om alle aanvullende, verbeterende of wijzigende akten te ondertekenen betreffende de rechtzetting van een materiële misslag of omissie, waarbij niet kan worden afgeweken van de overeenkomsten tussen partijen gesloten.

Afschrift van de akte – NABAN – IZIMI

De notaris informeert dat deze akte zal bewaard worden in de beveiligde notariële databank (NABAN). Ondergetekende notaris verwijst partijen hiervoor naar volgende websites: www.izimi.be, of https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, waar zij binnen korte tijd kosteloos een afschrift van deze akte kunnen terugvinden door zich ofwel te identificeren via de elektronische identiteitskaart ofwel via de app ItsMe.

Partijen zullen geen afschrift van deze akte meer ontvangen, tenzij zij ondergetekende notaris hierom uitdrukkelijk verzoeken, waarna zij op eerste verzoek een afschrift krijgen toegestuurd, naar keuze per mail of per post.

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Recht op geschriften

Recht van vijftig euro (€ 50,00) betaald op aangifte door notaris Van der Paal.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Gavere, op hogervermelde datum, waarna ik, notaris, heb getekend.