

VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Rep.Nr.2024/727.

W.D.R.T.: € 50,00

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op achttien december.

Ondergetekende, meester **Valerie GOEMINNE**, notaris met standplaats te Ronse, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap 'Valerie GOEMINNE, notarisvennootschap', met zetel te 9600 Ronse, Kruisstraat 3, RPR Oudenaarde, 0834.942.247, gaat overeenkomstig artikel vijftienhonderd tweeëntachtig van het gerechtelijk wetboek als volgt over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hieronder beschreven onroerend goed, waartoe zij werd aangesteld bij de verder vermelde beschikkingen van de Beslagrechter bij de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde.

TEN VERZOEKE VAN:

(...)

Hierna ook genoemd "de verzoeker".

TEGEN:

(...)

Hieronder ook genoemd "de beslagene".

I. VOORAFGAANDELIJKE INLICHTINGEN

(...)

II. VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. DE BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor:

Instrumenterende notaris: Valerie Goeminne

Telefoonnummer: 055/21.27.25

e-mailadres: valerie.goeminne@notaris.be

website: www.notariaatgoeminne.be

2. Beschrijving van het goed

GEMEENTE MAARKEDAL - 1ste afdeling

Een magazijn, gelegen Onderbossenaarstraat 29 +, gekadastréerd of het geweest zijnde volgens titel sectie B nummer 274/T, met een oppervlakte van vierenveertig are vijftienvijftig centiare (44a55ca) en gekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 0274/T P0000**, met een oppervlakte van vierenveertig are vijftienvijftig centiare (44a55ca); met een kadastraal inkomen van zeventuizend driehonderd negenennegentig euro (€ 7.399,00).

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen.

Zonnepanelen : De zonnepanelen welke zich op het voormeld onroerend goed bevinden maken GEEN deel uit van onderhavige verkoop en zijn derhalve NIET inbegrepen bij het te verkopen goed. De beslagene zal er dan ook voor dienen in te staan dat de zonnepanelen verwijderd worden van het te verkopen goed binnen de maand vanaf de betekening van onderhavige verkoopvoorwaarden en dit volgens de regels van de kunst en zonder schade toe te brengen aan het te verkopen goed. De eventuele kosten verbonden aan het verwijderen van de zonnepanelen zijn ten laste van de beslagene.

EIGENDOMSOPSPRONG

(...)

3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERD DUIZEND EURO (€ 200.000,00)**. Er kan enkel geboden worden vanaf dit bedrag. Indien u een lager bod uitbrengt zal uw bod automatisch geweigerd worden. Elk aanvaard bod is bindend. U kan het niet intrekken. De notaris kan een bod wel weigeren.

4. Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag elf maart tweeduizend vijftwintig om dertien uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag negentien maart tweeduizend vijftwintig om dertien 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.

6. Dag en uur ondertekening Proces-Verbaal 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 zeventwintig maart tweeduizend vijftwintig om veertien uur.

7. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, op:

- Elke woensdagnamiddag van veertien uur tot zestien uur
 - Elke zaterdagvoormiddag van tien uur tot twaalf uur
 - En dit zonder voorafgaandelijke telefonische afspraak
- En dit vanaf woensdag vijf februari tweeduizend vijftwintig tot en met zaterdag vijftien maart tweeduizend vijftwintig.

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

5. Eigendomsoverdracht

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

9. Genot - Gebruik

Ondergetekende notaris heeft vernomen dat het goed niet vrij is van gebruik doch werd verhuurd. Een kopie van de handelshuursovereenkomst de dato achtenwintig mei tweeduizend twintig, werd aan ondergetekende notaris bezorgd op twintig december tweeduizend tweeëntwintig. Overeenkomstig voormelde overeenkomst werd het voormeld goed verhuurd aan de besloten vennootschap Van Welden Omer te Maarkedal, Onderbossenaarstraat 1, voor een periode van negen jaar ingaand op één juli tweeduizend twintig om te eindigen op éénendertig juni tweeduizend negenentwintig.

Voormeld huurcontract heeft geen vaste dagtekening voor de overschrijving van het voormelde beslagexploot, zodat deze huurovereenkomst niet tegenwerpelijk is voor de ingeschreven schuldeisers, de beslaglegger, noch tegen de toewijzeling, en dit conform artikel 1575, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek.

De koper zal aldus het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

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

10. 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.

11. 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 erfdiensbaarheden 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.

12. 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.

13. Gemeenheden

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

14. 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 eigenaar verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van datgene hieronder vermeld:

Erfdienstbaarheden bestemming door de huisvader

De verkoop van het goed heeft tot gevolg dat het goed dat voorwerp uitmaakt van deze akte en de naburige goederen betrokken kunnen zijn bij de erfdienstbaarheden door bestemming door de huisvader voortvloeiend uit de feitelijke toestand van de plaats.

Het alhier verkochte goed zit ingeklemd tussen twee andere goederen, te weten de achterliggende woning (perceel nummer 271/E) en de voorliggende woning aan de straatzijde (perceel nummer 274/P).

De opsomming van de erfdienstbaarheden is niet exhaustief. De bestaande situatie tussen de verschillende eigendommen, zelfs indien deze niet zichtbaar is, zal mogen blijven bestaan als erfdienstbaarheid door bestemming door de huisvader in de door de wet bepaalde gevallen, onverminderd het recht van de toewijzeling om op hun perceel de nodige aansluitingen te doen.

Meer in het bijzonder wordt het recht van overgang lastens het alhier verkochte goed ten voordele van de achterliggende woning (perceel nummer 271/E) en de voorliggende woning (perceel nummer 274/P) over het niet bebouwde gedeelte van het alhier verkochte perceel bevestigd.

Deze erfdienstbaarheid is gratis en eeuwigdurend. De overgang/zone van de erfdienstbaarheden zal ten allen tijde vrij blijven. Er geldt dienaangaande een absoluut parkeerverbod voor de huidige en toekomstige eigenaars van alle eigendommen alsook voor hun aangestelden, cliënten, en allen die zich begeven naar of komen van de respectievelijke eigendommen ten gunste waarvan huidige erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Laden en lossen is wel toegestaan. Doch zal er in voorkomend geval voor gezorgd

worden dat de overgang naar de verschillende eigendommen ten alle tijde mogelijk blijft.

15. 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.

16. 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.

17. Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

18. Administratieve bepalingen

I. Ruimtelijke ordening - stedenbouwkundige bepalingen

A. Ondergetekende notaris minuuthouder vestigt de aandacht van partijen erop dat de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, blijkens het decreet van zeventwintig maart tweeduizend en negen, tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings- en vergunningen- en handhavingsbeleid, van toepassing is op huidige verkoop.

De eigenaar verklaart dat het onbebouwde deel van vorenbeschreven hierbij verkochte goederen niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een aanvraag tot bouwvergunning of een stedenbouwkundig attest en dat geen enkele verbintenis wordt aangegaan wat betreft de mogelijkheid op gezegd deel van goed te bouwen of er een vaste of verplaatsbare inrichting kunnende dienen als woning op te plaatsen. De koper zal zich dienvolgens moeten schikken naar alle wetten, besluiten en reglementen op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, namelijk naar de urbanisatieplannen, de bouw- en rooilijnen en alle andere overheidsbesluiten, alsook artikel 4.2.1 van zelfde codex waarin de werken en activiteiten beschreven staan waarvoor men een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig heeft, waarnaar de instrumenterende notaris uitdrukkelijk heeft verwezen.

Geen enkele constructie, geen enkele vaste of verplaatsbare inrichting kunnende dienen als woning mag op het onbebouwde deel van vorenbeschreven hierbij verkochte goed opgericht worden zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

In navolging van artikel 5.2.1. van de vlaamse codex heeft ondergetekende notaris een stedenbouwkundig

uittreksel aangevraagd aan de gemeente Maarkedal. Dit uittreksel werd afgeleverd door het gemeentebestuur Maarkedal op twaalf maart tweeduizend vierentwintig.

Partijen verklaren kennis genomen te hebben van voormelde uittreksels en er een kopie van ontvangen te hebben.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het verkochte goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het verkochte goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructies als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

B. Op twaalf maart tweeduizend vierentwintig werd onder meer volgende vastgoedinlichtingen door de gemeente Maarkedal meegedeeld aan ondergetekende notaris:

"Plannen

Origineel gewestplan Oudenaarde 24/02/1977 met als bestemming: agrarisch gebied. Gewestelijk ruimeljkuitvoeringsplan Vallei van de Nederaalbeek 05/04/2018 met als bestemming: agrarisch gebied. Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer 29/04/1997. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven 08/07/2005. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid 05/06/2009. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening 05/06/2009. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband 09/06/2017. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater 10/02/2023. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichting 12/05/2023. Provinciale stedenbouwkundige verordening Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen. 13/07/2015. Bouwverordening beplanting (Etikhove) 27/04/1974. Ruil-of herverkavelingsplan Ruilverkaveling Maarkedal 23/12/1983. Soort weg waarlangs perceel gelegen is: weg bestaande uit een rijbaan, lokale weg type 3, Onderbossenaarstraat, Openbare weg, lokaal bestuur.

Vergunningen

-heropbouw bestaand magazijn, vergund 14/9/1974; dossiernr gemeente 1974/13
-uitbreiding bestaande magazijnen, vergund 26/11/1974; dossiernr gemeente 1974/14
-uitbreiding van een stapelplaats, geweigerd 04/8/1980, dossiernr gemeente 1980/48
-uitbreiden van stapelplaatsen, vergund 8/12/1980; dossiernr gemeente 1980/74
-verhogen van een gedeelte van de stapelplaats, vergund 03/06/1981, dossiernr gemeente 1981/21

Milieuvergunningen

-exploiteren van opslagplaatsen voor huiden vergund 19/10/1989 - einddatum 18/10/2009.

-opslag van geschoren wol en aluminium profielen vergund
04/03/2010 risicoklasse 3

Milieu

Zoneringsplan Collectief te optimaliseren buitengebied."

C. De eigenaar verklaart:

- dat voor alle vergunningsplichtige werken die hij heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen werden verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.

- dat voor het onroerend goed voormelde stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd en dat er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgeleverd.

- dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht en dat voor het voormelde goed artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten niet van toepassing is.

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

- dat voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

- dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, te weten een rechterlijke of bestuurlijke maatregel, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

- dat er geen planbatenheffing verschuldigd is.

D. Splitsing

Overeenkomstig artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd een eenvoudige splitsing betekend aan de gemeente Maarkedal minstens één maand voor de aanvang van de biedingen. De gemeente Maarkedal heeft in zitting van negentwintig november tweeduizend éénentwintig volgende opmerkingen /advies verleent hieromtrent:

"Het perceel is volgens het gewestplan Oudenaarde (...) gelegen in agrarisch gebied en tevens binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Nederaalbeek', art.1 Agrarisch gebied.

Op de luchtfoto van 1971 vormen de constructies op de percelen met adres Onderbossenaarstraat 29, 29+ en 30 één ruimtelijk geheel. Voor het goed Onderbossenaarstraat 29+ werden verschillende vergunningen teruggevonden voor het herbouwen, uitbreiden en verhogen van (een gedeelte) van een stapelplaats (gem.ref.B/1974/13, B/1974/14, B/1980/48 - weigering , B1980/74, B1981/21). De laatste drie vergunningen en bijkomend nog de vergunning B/1984/27 (weigering bouwen stapelplaats) werden ook teruggevonden op het adres Onderbossenaarstraat 29 wat wijst op de ruimtelijke en bouwfysische samenhang met de stapelplaats op Onderbossenaarstraat 29+. Het + huisnummer (voor de stapelplaats) benadrukt deze onderlinge en samenhangende relatie tussen de gebouwen Onderbossenaarstraat 29 en

29+. Ook de woning Onderbossenaarstraat 30 (gem.ref.B/2010/124) maakt deel uit van deze site en neemt toegang via de Onderbossenaarstraat 29 en 29+. Het gaat om ruimtelijk één geheel. Op de plannen van vermelde vergunningen is ook te zien dat het oorspronkelijk kadastraal steeds om één perceel ging.

Vandaag omvat de site drie percelen, met name 274P (Onderbossenaarstraat 29), 274T (Onderbossenaarstraat 29+) en 271 (Onderbossenaarstraat 30). De verdeling beoogt de verkoop van de stapelplaats met adres Onderbossenaarstraat 29+. Het is niet duidelijk of de bestemming na verkoop dezelfde blijft en welke impact deze heeft op de overige delen van het goed (Onderbossenaarstraat 29 en 30). Uit de vergunningen blijken deze steeds verbonden te zijn en deel uit te maken van de stapelplaats. Over het afsplitsen van delen van een ruimtelijk geheel en bedrijfssite wordt steeds terughoudend tegenover gestaan. Een notariële splitsing van de gebouwen van een (landbouw)exploitatie / bedrijfssite kan aanleiding geven tot (een aanvraag van) een stedenbouwkundige splitsing. Onder het notarieel splitsen wordt begrepen via prekadastratie één of meerdere kadastrale percelen met een (landbouw)bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen te gaan splitsten. Na de notariële splitsing kan dit onduidelijkheid scheppen over de onderlinge relatie tussen de (landbouw)bedrijfsgebouwen en de daaraan verbonden bedrijfswoning. Door de jaren heen kan de bewustwording van het onderling verband tussen beiden zelfs vervagen. Dit kan leiden tot (een aanvraag van) een stedenbouwkundige splitsing wat op zijn beurt aanleiding kan geven tot onregelmatige toestanden of een onrechtmatige afgeleverde vergunning. Tevens kan bij een verkoop van de (landbouw) bedrijfsgebouwen de nieuwe eigenaar (niet zijnde de eigenaar van de (landbouw)bedrijfswoning) stedenbouwkundig tot een beperking komen. Het realiseren van een extra nieuwe bedrijfswoning bij de bedrijfsgebouwen zal vanuit de gemeente niet worden toegestaan.

Uit de vergunningen is niet af te leiden wat er wordt gestapeld (Onderbossenaarstraat 29+), alsook werd voor de Onderbossenaarstraat 29 geen vergunning teruggevonden die meer duiding geeft over de functie ervan. Veiligheidshalve wordt meegegeven dat specifieke zonevreemde functiewijzigingen niet mogelijk zijn binnen de bedrijfsgebouwen omdat er in dit geval geen sprake kan zijn van een complementaire functie aan de woonentiteit. Echter wordt vanuit de gemeente op deze locatie ook geen zonevreemde functiewijziging toegestaan binnen de bedrijfsgebouwen.

Na de notariële splitsing is conform artikel 11 van het "Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen" een functiewijziging van de bedrijfswoning naar een zonevreemde woning niet mogelijk. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is steeds nodig als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "land-en

tuinbouw in de ruime zin" of "industrie en bedrijvigheid" valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie (zie art.2§2 Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (14/4/2000)). Indien de (landbouw) bedrijfswoning in de toekomst toch gebruikt wordt als zonevreemde woning (zonder een vergunning) zal dit een onvergunde toestand betreffen. In dit geval wordt de woning niet vergund geacht (geen recht op de zonevreemde basisrechten, het Vrijstellingsbesluit, ...).

Daarnaast worden aan afgesplitste (landbouw)bedrijfsgebouwen vanuit de gemeente geen aparte (op zichzelf staande) huisnummers toegekend.

Om die redenen wordt altijd ongunstig advies gegeven om via notariële splitsingen de (landbouw)bedrijfswoning en de (landbouw)bedrijfsgebouwen van elkaar af te splitsen. De (landbouw) bedrijfswoning blijft stedenbouwkundig onlosmakelijk verbonden aan zijn (landbouw)bedrijfsgebouwen.

Er dient opgemerkt dat er geen verkavelings-of omgevingsvergunning kan worden afgegeven voor het (her)bouwen van het goed of het voorzien van enige of vaste verplaatsbare inrichting op dit goed dat voor bewoning kan worden gebruikt gezien lot 2 in een agrarisch gebied is gesitueerd. Er dient steeds na te gaan of er een omgevingsvergunning nodig is voor stedenbouwkundige handelingen cfr. Art.4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

BESLUIT

Artikel 1

De verdeling van het onroerend goed gelegen in Maarkedal, Onderbossenaarstraat 29+ (MAARKEDAL, 1^{ste} AFD (Etikhove), sectie B, nr(s) 0274 T P0000), zoals aangegeven op het bijgevoegde plan, wordt ongunstig geadviseerd.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen geeft aan dat geen omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning werd afgeleverd voor het verkavelen van het goed vermeld in artikel 1, maar dat overeenkomstig art. 4.1.1. 14° VCRO de verkavelingsvergunningsplicht niet vereist is gezien de ligging in een agrarisch gebied.

Artikel 3

Het goed is gelegen in het gewestplan Oudenaarde en bestemd agrarisch gebied volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Nederaalbeek' en dient conform deze bestemming te worden aangewend.

Artikel 4

Het college van burgemeester en schepenen vraagt dat in de akte wordt vermeld dat er stedenbouwkundige vergunningen werden afgegeven voor een stapelplaats, maar dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daar enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Artikel 5

Het college van burgemeester en schepenen vraagt dat in de akte verwezen wordt naar artikel 4.2.1. van de VCRO

welke de handelingen aangeeft waarop een stedenbouwkundige vergunningsplichtig rust.

Artikel 6

Dit besluit dient als opmerking in de akte te worden vermeld.

Artikel 7

De aanvrager en notaris van deze beslissing op de hoogte te brengen."

ZONEVREEMD

De kandidaat - koper wordt in kennis gesteld van het feit dat het goed gelegen is in agrarisch gebied en dienvolgens als zonevreemd kan worden aanzien.

De verkoper verwijst de kandidaat - koper voor het overige naar artikelen 4.4.10 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde woningen.

A) Wijzigen naar zonevreemde functie: Ondergetekende notaris brengt de kandidaat koper ervan op de hoogte dat een omgevingsvergunning nodig is als een welbepaalde hoofdfunctie (bijvoorbeeld: landbouw in de ruime zin, industrie en ambacht) van een onroerend bebouwd goed, geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hoofdfunctie (bijvoorbeeld: wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, landbouw in de ruime zin, handel, horeca, kantoorfunctie en diensten),

en dat dergelijke omgevingsvergunning altijd vereist is als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "landbouw in de ruime zin" of "industrie en ambacht" valt, betreft en de verwerver(s) aan de exploitatiewoning na de overdracht van een zakelijk recht, een nieuwe hoofdfunctie wil geven dewelke geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie. Ondergetekende notaris zet aldus uiteen dat wanneer niet-landbouwer(s) een exploitatiewoning van/bij een landbouwbedrijf aankopen om dit te bestemmen voor bewoning, zij een omgevingsvergunning moeten aanvragen en bekomen, en verwijst daarbij naar de geldende wetgeving terzake.

B) Ondergetekende notaris brengt de kandidaat-koper eveneens op de hoogte van de algemene mogelijkheden en beperkingen voor zonevreemd verbouwen, slopen, herbouwen en uitbreiden, voorzien in de wetgeving terzake, zonder enige garantie dat daarvoor ook effectief een vergunning zal bekomen kunnen worden.

II. Milieu en Bodemtoestand

Decreet 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

De partijen worden door de instrumenterende notaris ingelicht over de bepalingen van het Bodemdecreet van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2006 en meer bepaald over de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van de partijen.

1. De eigenaar verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd

risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op negen december tweeduizend vierentwintig onder referte 20241052725 luidt als volgt: "Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. EXTRA INFORMATIE

Meer informatie over de aanpak van de 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 risicoground is.

2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De eigenaar verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed verder zelf 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 gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akte werden nageleefd.

De instrumenterende notaris wijst de toewijzeling er tot slot op dat :

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels inzake grondverzet (hoofdstuk VII van titel III van zelfde decreet) onverkort van toepassing blijven.

III. Stookolietank

Uit stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door het gemeentebestuur van Maarkedal naar aanleiding van de eerste verkoopvoorwaarden, volgt dat er een bovengrondse stookolietank met een inhoud van vijfduizend liter aanwezig zou zijn in het te verkopen goed.

Er werd ons door de eigenaar geen verdere informatie bezorgd met betrekking tot voormelde stookolietank.

IV. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de eigenaar ontkennend en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sedert één mei tweeduizend en één geen werken

werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

V. Elektrische keuring

De eigenaar verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Ter informatie wordt alhier opgemerkt dat door AIB-Vinçotte Belgium een verslag van controle van een elektrische laagspanningsinstallatie werd opgemaakt op drie februari tweeduizend en twaalf voor wat betreft de burelen en het magazijn. Het besluit van voormeld verslag vermeldt dat de beschreven installatie niet voldoet aan de voorschriften van het algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI).

VI. Energieprestatiecertificaat (E.P.C.)

De eigenaar verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een niet-residentieel gebouw is in het kader van de verplichtingen inzake het energieprestatiecertificaat. De eigenaar verklaart dat het te verkopen goed een industriële hoofdbestemming heeft (magazijn waarvan de oppervlakte meer dan zeventig procent van de totale bruto oppervlakte bedraagt), zodat de verplichting om een energieprestatiecertificaat op te maken en te overhandigen aan de toewijzeling alhier niet van toepassing is.

VII. Renovatieverplichting niet-residentiële gebouwen

Het goed is een niet-residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed 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 gebouwen bijkomend binnen vijf jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen. Die kleine niet-residentiële gebouwen 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. Op vandaag is er nog onduidelijkheid over de toepassing van deze afwijking bij verkopen die plaatsvinden voor 1 januari 2023.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

VIII. Asbestinventarisatetest

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

Er wordt een asbestinventarisatetest voorgelegd met unieke code UC: 20230907-000154.000, op zeven september tweeduizend drieëntwintig.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet-asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 asbestmateriaal 1 beperking 0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom

0 asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 asbestmateriaal Verwijderen

0 asbestmaterialen Maatregelen nemen

0 asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”

De eigenaar 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 zal bij de toewijs overhandigd worden aan de toewijzeling.

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

IX. Rookdetectoren

Het betreft geen verkoop van een wooneenheid zodat deze bepalingen alhier geen toepassing vinden.

X. Overstromingsgebieden

Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato zevenentwintig december tweeduizend tweeëntwintig en zes december tweeduizend vierentwintig, verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde onroerende goederen niet gelegen zijn in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de 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 de hierboven vermelde onroerende goederen:

- gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (deels);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

Uit het overstromingsattest van tien januari tweeduizend drieëntwintig blijkt het volgende met betrekking tot het voormelde goed:

- Perceel-score of P-score: D (middelgrote kans op overstromingen)
- Gebouwen-score of G-score: A (geen overstroming gemodelleerd)

XI. Onroerend erfgoed

De eigenaar verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De eigenaar verklaart dat het verkochte goed noch voorlopig noch definitief beschermd is. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat het bovenstaande tevens blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

XII. Consultatie register van herstellvorderingen

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.

XIII. Verwaarlozing - leegstand bedrijfsruimte

De eigenaar verklaart dat het onroerend goed een bedrijfsruimte is zoals omschreven in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, nadien meermaals gewijzigd.

De eigenaar verklaart dat de bedrijfsruimte niet werd opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en bevestigt dan ook dat er geen registratieattest werd betekend waaruit zou blijken dat het onroerend goed definitief geregistreerd werd in de voormelde inventaris.

De eigenaar verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om de bedrijfsruimte op te nemen in de voormelde inventaris.

XIV. Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, bevestigt de instrumenterende notaris dat uit de documenten die hij ter beschikking heeft, het hierboven

vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

XV. Voorkooprechten

Uit de opzoeken op het e-voorkooploket op zeventwintig december tweeduizend tweeëntwintig, veertien maart tweeduizend vierentwintig en zeventien december tweeduizend vierentwintig, blijkt dat voor het hierbij te verkopen goed geen wettelijke (decretale) voorkooprechten van toepassing zijn.

19. 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.

20. 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 eigenaar 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.

21. 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.

22. 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.

B. DE ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridisch oorzak 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 weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders ofwel tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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 vijf (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 vijf (5) minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële eindduur, 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. Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder 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 bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder 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 bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder 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 bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de

medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper

geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf

het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt:

- Twintig komma dertig procent (20,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma tachtig procent (17,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma nul vijf procent (17,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma vijftig procent (15,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- veertien komma vijftachtig procent (14,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijftwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma veertig procent (13,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma dertig procent (12,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma vijfentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma twintig procent (12,20%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.

De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

-de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

-uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

-afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

-alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

-alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

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

(...)

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Ronse, 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.