

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP  
OP BIDDIT.BE**

Heden veertien mei tweeduizend vierentwintig.  
ga ik, **Roseline MICHELS**, notaris te Oudenaarde,  
handelend voor rekening van de besloten vennootschap  
"Notaris Roseline Michels, notarisvennootschap" te  
Oudenaarde, Jacob Lacopsstraat 22/101, BTW  
BE0562.762.821, RPR Gent, afdeling Oudenaarde, over  
tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de  
online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven  
onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

**A. BESCHRIJVING VAN HET GOED**

ENIGE KOOP

**STAD GENT- achtste afdeling**

Een woonhuis met aanhorigheden op en met grond,  
gestaan en gelegen te Gent, Elfjulistraat 2, bekend of  
bekend geweest ten kadaster, sectie H, volgens titel  
nummer 701/H3 en volgen recent kadastraal uittreksel  
nummer 701H3 P0000, groot tweeënzeventig centiare  
(72ca).

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

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

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

**B. OORSPRONG VAN EIGENDOM**

**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.

## **I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **Contactgegevens van het notariskantoor**

Het kantoor is gelegen te Oudenaarde, Jacob Lacopsstraat 22/101.

Het kantoor is geopend op elke werkdag van 8.30 uur tot 12 uur en van 13.30 tot 17.30 uur (vrijdag tot 17 uur).

Het kantoor is telefonisch bereikbaar op het nummer 055/311909 (behalve dinsdagvoormiddag en donderdagnamiddag) en per e-mail op [info@notarismichels.be](mailto:info@notarismichels.be)

### **Bekendmakingen**

De notaris voert de volgende publiciteit,

- Fotoreportage;
- Virtuele -360° tour;
- Gepersonaliseerd verkoopbord op het pand;
- 5 weken Publicatie in Notarisblad (Nieuwsblad, De Gentenaar en De Standaard);
- 5 weken Publiciteit via Internet:

[www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)

[www.biddit.be](http://www.biddit.be)

[Notarisblad.be](http://Notarisblad.be)

[www.zimmo.be](http://www.zimmo.be)

[www.notarismichels.be](http://www.notarismichels.be)

- Retargeting op sociale media en krantensites;
- Gedrukte affiches.

Bijkomende publiciteit zal afzonderlijk afgerekend worden, volgens afspraak.

Indien de verkoop niet doorgaat, verbindt de opdrachtgever zich ertoe op eerste verzoek van de notaris een forfaitair bedrag van duizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) exclusief BTW te vergoeden te verhogen met de eventuele leverings- en publiciteitskosten, voorafgaande opzoekingen, en bezichtigingen.

2) **Ingeval van herveiling** zal een publiciteitsbord aangebracht worden aan de te verkopen eigendom en zal er gedurende minstens twee weken vóór de zitdag publiciteit gevoerd worden via voormelde websites.

**Bezoeken**

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

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

**Instelprijs**

De instelprijs bedraagt tweehonderdvijftienduizend euro (€ 215.000,00).

**Minimumbod**

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

**Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 25 juni 2024 om 10.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 3 juli om 10.00 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 **vrijdag 12 juli 2024 om 9.00 uur**.

**Gehuwden**

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper, gehuwd onder een stelsel met gemeenschappelijk vermogen, en die wenst aan te kopen voor rekening van het gemeenschappelijk vermogen, erop dat het proces-verbaal van toewijs door de beide echtgenoten ondertekend dient te worden, dan wel dat de koper een geldige volmacht van deze echtgenoot kunnen voorleggen.

**Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering**

De partijen worden erover ingelicht dat voor deze verkoop geen mogelijkheid voor de koper bestaat om een

opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering op te nemen.

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot - Gebruik**

Voormeld onroerend goed is, volgens de informatie die kon worden ingewonnen, thans nog verhuurd tot en met 31 mei 2024.

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 treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of 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 vervalldag tot op de dag van de ingentreding 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.

De koper zal na de toewijzing zelf onmiddellijk het nodige doen om het door hem gekochte goed te laten verzekeren zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de huidige eigenaars of notaris.

De verkoper heeft geen enkel recht meer betreffende het verkochte goed vijftien dagen nadat hem het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing werd betekend, overeenkomstig artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

Indien de verkoper nalaat het goed te ontruimen tegen het tijdstip zoals bepaald in de

verkoopsvoorwaarden, is de koper gerechtigd het goed te laten ontruimen door een door hem aangezochte gerechtsdeurwaarder op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte. De uitdrijvingskosten zijn alleen op de in gebreke blijvende verkoper verhaalbaar.

#### **Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

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

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

#### **Staat van het goed - Gebreken**

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

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

#### **Grenzen - Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden, blijkens voormelde akte de dato 9 juli 2010:

"Bijzondere voorwaarden - erfdienstbaarheden

*In hierboven ingeroepen eigendomstitel, zijnde de akte van verkoop de dato vijftien juni tweeduizend en tien, is - met verwijzing naar vorige eigendomstitels - letterlijk het volgende bedongen:*

*"Bijzondere voorwaarde - erfdienstbaarheid*

*In de akte verleden voor notaris Engels Christian te Gent op negen oktober negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vierentwintig oktober negentienhonderd zesentachtig boek 2833 nummer 9, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:*

*"Bijzondere voorwaarden*

*In het hierboven vermeld proces-verbaal van toewijzing opgemaakt door notaris Roger Engels, destijds te Gent op elf oktober negentienhonderd zesenzestig, staan de volgende bijzondere voorwaarden aangehaald, die aan de kopers ter kennis worden gebracht en opgelegd zonder enig verhaal tegen de verkopers:*

*"Dat alle erfdienstbaarheden, welkdanig betrekkelijk vensters en luchtgaten, water- en beirafleidingen, beir-, pomp-, teir- en steenputten tussen de verkochte goederen en de aanpalende eigendommen en voortkomende van de bestemming des huisvaders alsnu feitelijk bestaande ten eeuwigen dage en onvergeld en ten titel van erfdienstbaarheid zullen moeten blijven bestaan zoals zulks alles nu geschiedt zonder dat er uit dit besprek meer rechten zouden kunnen voortspruiten voor derden dan degene hen toegekend door de wet of door wettige en niet verjaarde titels."*

*De kopers verklaren hiervan in kennis te zijn gesteld en verklaren te weten dienaangaande in de plaats te zullen gesteld zijn van de verkopers voor alle rechten en verplichtingen die hieruit kunnen voortspruiten."*

*De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper voor wat betreft de rechten en plichten ingevolge het bestaan van deze bijzondere voorwaarden/erfdienstbaarheid."*

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

#### **Bijzondere voorwaarden**

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

De koper van deze goederen treedt door zijn aankoop in de daaromtrent bestaande rechten en plichten van de verkopers.

#### **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.

De koop wordt gedaan en aanvaard, zonder verplichting van de verkoper tot vrijwaring van de koper voor de verborgen gebreken die later zouden blijken, althans voor zover niet komt vast te staan dat de verkoper die verborgen gebreken gekend heeft en aan de koper heeft verzwegen.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw. De koper wordt erop gewezen dat tegen de verkopers geen vordering wegens verborgen gebreken kan worden ingesteld overeenkomstig artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek.

Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij de toewijzing, treedt de koper in alle rechten terzake van de verkoper. Tevens treedt de koper in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen inzake productaansprakelijkheid.

#### **Verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid**

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector. Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018.

Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvatten, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en; 2° aan de architect. In geval van overdracht van de zakelijke rechten vóór afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de notaris zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de verkrijger overhandigt.

De notaris deelt mee dat, volgens de informatie die kon worden ingewonnen, op voormelde goed geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.



De notaris deelt mee dat, volgens de informatie die kon worden ingewonnen, de eigenaars niet in het bezit zijn van een verzekeringsattest zoals bedoeld in artikel 12, §1, derde lid van de Wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat.

#### **Mede-eigendom**

Niet van toepassing op deze verkoop.

#### **Administratieve bepalingen**

##### **A. Stedenbouwkundige voorschriften**

De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op eventuele onteigening, rooilijn, urbanisatie of bouwvergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van de grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

De notaris wijst erop dat, volgens de informatie die kon worden ingewonnen, er tot op heden voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend aan de huidige eigenaars en dat er geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

##### **B. Ruimtelijke Ordening**

###### Stedenbouwkundige informatie algemeen

Voor eventuele veranderings- en/of verbouwwerken die de koper zou kunnen uitvoeren, dient hij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper terzake, derwijze dat de verkoper geenszins zou kunnen verontrust worden uit dien hoofde.

Met betrekking tot het verkochte goed verklaart de notaris dat geen zekerheid gegeven kan worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning gebruikt kan worden. In geen geval mag een gebouw of een dergelijke inrichting opgericht worden zonder voorafgaande vergunning.

De kandidaat kopers krijgen de gelegenheid, via het kantoor van ondergetekende notaris, een volledige kopij van de betreffende stedenbouwkundige uittreksels

en inlichtingenformulier op te vragen zodat zij geacht zullen worden voldoende kennis te hebben van de inhoud ervan en van de eventuele mogelijkheden ter plaatse.

De kandidaat kopers worden tevens verondersteld in de mogelijkheid te zijn geweest om vóór heden zelf alle eventueel door hen gewenste bijkomende en/of recentere informatie, op te vragen bij de terzake bevoegde diensten/instanties evenals omtrent de stedenbouwkundige toestand en mogelijkheden.

Indien de koper de bestemming van het goed wenst te wijzigen, het wenst te verbouwen, renoveren, of op het niet-bebouwde deel ervan wenst te bouwen, zal hij zich rechtstreeks moeten verstaan met de bevoegde overheid en de dienst voor stedenbouw, en dit zonder enig verhaal tegen de verzoekers/eigenaars of de notaris(sen) te kunnen uitoefenen of zijn/hun tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven en dit op eigen risico, lasten en kosten, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verzoekers/eigenaars of van hen enige vergoeding te kunnen eisen.

Indien de koper meer zekerheid wenst betreffende de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed, is het aangewezen zich te richten tot een architect met het oog op het opvragen van de stedenbouwkundige vergunningen en de plannen bij de gemeente en om na te gaan of de vergunde handelingen conform de afgeleverde vergunningen werden uitgevoerd.

Stedenbouwkundige informatie met betrekking tot het onroerend goed.

**A.** De kopers zullen alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkopers of van hen enige vergoeding te kunnen eisen.

**B.** De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, voor zover hij dat kan nagaan, dat de Stad Oudenaarde beschikt over een plannen- en vergunningenregister.

**C.** Met toepassing van artikel **5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** wordt er verklaard dat:

1. de stad Gent bij schrijven van 29 april 2024 inlichtingen heeft meegedeeld in verband met de

stedenbouwkundige en administratieve toestand van het goed.

De koper zal door ondergetekende notaris een kopie van de brief met eventuele bijlagen ontvangen voorafgaand aan het proces-verbaal van ondertekening van toewijzing.

De bedoelde stukken zullen tevens online op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van ondergetekende notaris ter beschikking worden gehouden ter inzage. Op eenvoudig verzoek zal een kopie worden bezorgd.

2. Bij voormeld schrijven van de gemeente is een stedenbouwkundig uittreksel gevoegd uit het plannen- en vergunningenregister van de gemeente, waarvan een kopie ter beschikking worden gehouden zoals hierboven vermeld.

Hierin wordt onder meer vermeld dat :

1) Ondergetekende notaris verklaart op basis van de haar door de administratieve diensten, de hypothecaire staat en verkopers meegedeelde inlichtingen:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.

**Onweerlegbaar vermoeden van vergunning**

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen van de stad Gent blijkt dat het goed in het vergunningenregister is opgenomen als "vergund geacht" sinds 30 juni 2011 omdat het werd opgericht vóór 22 april 1962 en dat het dus overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 VCRO onder het onweerlegbaar vermoeden van vergunning valt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het Gewestplan Gentse en Kanaalzone de dato 14 september 1977 is: **woongebieden;**

3° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ingevolge een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan, noch een

voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat er voor het goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied;

8° dat het onroerend goed gelegen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan genaamd "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" de dato 16 december 2005 met bestemming: **Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent;**

9° dat het onroerend goed gelegen is in een zoneringsplan met bestemming: centraal gebied.

Voor de van toepassing zijnde bouwverordeningen en Stedenbouwkundige verordeningen wordt verwezen naar de hierna vermelde inlichtingenbrief met uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister van de Stad.

De notaris deelt mee dat, volgens de informatie die kon worden ingewonnen, er geen planbatenheffing verschuldigd is of planschadevergoeding van toepassing is betreffende het verkochte goed.

**D.** Ondergetekende instrumenterende notaris wijst de koper erop dat voor eventuele veranderings- en/of verbouwwerken die de koper zou willen uitvoeren, hij zich dient te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper of van de ondergetekende notaris.

**E.** Artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Ondergetekende instrumenterende notaris wijst de koper op **artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening**. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen en de koper erkent uitdrukkelijk van dit artikel een kopie ontvangen te hebben.

De notaris deelt tot slot mee dat, volgens de informatie die kon worden ingewonnen en na de eigenaars hierover te hebben ondervraagd, er geen kennis is van

enige bouwovertrading, voor alle door de eigenaars of hun rechtsvoorgangers opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen en een bouwvergunning zouden zijn verkregen en dat hiervoor geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

**E. Rooilijnen**

Niet van toepassing.

**C. Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid  
- "Wonen in eigen streek"**

Niet van toepassing.

**D. Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

De notaris deelt mee dat bovenbeschreven goed niet onderworpen is aan het recht van voorkoop ingevolge:

artikel 56 van de wet van 22 juli 1970 op de Ruilverkaveling van landeigendommen,

artikel 37 van het Vlaams Decreet betreffende het Natuurbehoud en het natuurlijk milieu,

artikel 28 bis van het decreet van 4 mei 1994 betreffende Waterwegen en Zeekanaal,

artikelen 2.4.1 en 2.4.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen

Uit een consultatie van het e-voorkooploket door ondergetekende notaris op 17 april 2024 en op 13 mei 2024 blijkt niet dat het goed met een voorkooprecht is bezwaard.

Verder stelt ondergetekende notaris vast dat, volgens de informatie die kon worden ingewonnen, het goed niet belast is met een ander voorkooprecht, wettelijk of conventioneel, noch met een voorkeurrecht of optierecht.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris 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.

**E. Milieu**

Uit de gegevens bekend aan ondergetekende notaris blijkt dat voormeld onroerend goed **niet** gelegen is 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.

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

#### **F. Bodemtoestand**

De openbare toewijzing wordt gezien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 101 van het Bodemdecreet.

Ondergetekende notaris wijst op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen in verband met de bodemtoestand.

a) De notaris deelt mee dat er, volgens de informatie die kon worden ingewonnen en na de eigenaars hierover te hebben ondervraagd, dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij weten van de eigenaars geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) Het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 22 april 2024, onder referte 20240349324-20240348061 wordt voorgelegd en wordt ter beschikking gehouden ter inzage. Een kopie zal worden overhandigd bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

*"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

#### 2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende

no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

#### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

#### 2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

#### 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient

er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

c) De notaris stelt vast dat de koper op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest voor het afsluiten van de initiële overeenkomst, doordat voormeld bodemattest ter beschikking wordt gehouden op het kantoor en op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

d) De notaris stelt vast dat er, volgens de informatie die kon worden ingewonnen en na de eigenaars te hebben ondervraagd, met betrekking tot het verkochte goed **geen kennis is 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.

e) De notaris stelt vast dat er, volgens de informatie die kon worden ingewonnen en na de eigenaars te hebben ondervraagd, met betrekking tot het verkochte goed tot op heden, vanwege de OVAM **geen registratieattest** werd afgeleverd noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek en dat tot op heden **geen oriënterend bodemonderzoek** heeft plaatsgehad betreffende de voormelde onroerende goederen.

f) Werkende notaris bevestigt :

- dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII - Afdeling II" van het Bodemdecreet werden toegepast;

- dat de verkrijger van de gronden wordt geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het bodemattest.

Werkende notaris wijst de koper er echter op dat :

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

g) De kopers zullen zich moeten vergenoegen met voormeld bodemattest en verklaringen en de grond aanvaarden in zijn actuele toestand, zonder mogelijkheid tot verder verhaal tegen de huidige eigenaar en/of ondergetekende notaris, doch zonder dat derden hieruit rechten kunnen putten.

#### **Attesten**

##### **A. Stookolietank**

De notaris stelt vast dat volgens de informatie die kon worden ingewonnen en na de verkoper hierover te hebben ondervraagd, dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

##### **B. Postinterventiedossier**

De notaris stelt vast dat volgens de informatie die kon worden ingewonnen en na de verkoper hierover te hebben ondervraagd, dat artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, niet toepasselijk is op de overdracht die door deze akte wordt vastgesteld en dat er aan het onroerend goed sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De koper worden door ondergetekende notaris ingelicht dat indien zij dergelijke werken zouden laten uitvoeren, zij een postinterventiedossier moeten laten samenstellen dat zij later aan een volgende koper zullen moeten overhandigen.

##### **C. Elektrische installatie**

Sinds 1 oktober 1981 moeten laagspanningsinstallaties voor de ingebruikname aan een "gelijkvormigheids-onderzoek" onderworpen worden en vervolgens aan periodieke controles (om de 25 jaar voor



de huishoudelijke installaties) volgens de voorschriften van het Reglement (Art. 271). Oude installaties daterend van voor 1 oktober 1981 werden niet onderworpen aan een gelijkvormigheidsonderzoek en moeten naar aanleiding van een verkoop conform hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties gecontroleerd worden.

De verkoper 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), vermits de elektrische installatie in gebruik werd genomen na 1 oktober 1981 en deze het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na de datum van het laatste controleonderzoek terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

De koper erkent een exemplaar te hebben ontvangen van het proces-verbaal opgemaakt door Electro-Test vzw waaruit blijkt dat de deskundige besluit dat de installatie voldoet aan de reglementaire voorschriften.

#### **D. Energieprestatiecertificaat**

Ondergetekende notaris stelt vast dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door Daniël Dhaenens, met vermelding van unieke code 20240312-0003151295-RES-1, overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, waaruit blijkt dat het pand **energielabel B** heeft met een score van 171 kWh/(m<sup>2</sup> jaar).

Het energieprestatiecertificaat wordt ter inzage gehouden op het kantoor van ondergetekende notaris. Het origineel certificaat zal aan de kopers worden overhandigd na volledige betaling van koopsom en kosten.

De kopers worden er op gewezen dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document

is. Het energieprestatiecertificaat legt de kopers geen verplichtingen op om de energieprestatie van het de woning/het goed te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.

De kopers zullen in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkopers ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst de instrumenterende notaris naar:  
<http://www.energiesparen.be/epcparticulier>

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

#### **E. 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 attestnummer: 20240419-000327.000, op 19 april 2024.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de **inhoud** van dit asbestinventarisattest.

De **samenvattende conclusie** van dit attest luidt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: asbestveilig  
Tijdens de inspectie vastgesteld:  
0 asbestmaterialen  
3 beperkingen  
0 uitsluitingen"*

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.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

#### **RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIËLE GEBOUWEN**

De kopers verklaren door ondergetekende notaris te zijn geweest op het bestaan van een renovatieplicht voor de residentiële gebouwen overeenkomstig artikel 9.3.4 en volgende van het Energiebesluit.

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

#### **Waterparagraaf**

De notaris verklaart overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid dat het verkochte goed blijkens opzoeking:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied** zoals afgebakend door de Vlaamse Regering;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied** of een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

Uit het **overstromingsrapport** blijkt:

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben **G(ebouw)-score: D**: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

## **Artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014**

De notaris verklaart dat blijkens opzoeking het verkochte goed naar haar weten **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstromingen** (een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden in de zin van de Wet betreffende de verzekeringen) zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones, met gevolgen op het vlak van de mogelijkheid tot en de kost van de dekking van het risico op waterschade in dergelijke zones. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

### **Onroerend erfgoed**

#### **A. Monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten**

De verkoper verklaart met betrekking tot het bij deze verkochte goed **geen kennis** te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, bescherming als monument, stads- en dorpsgezicht, landschap of als archeologisch waardevol patrimonium.

#### **B. Inventaris van het onroerend erfgoed**

Ondergetekende notaris stelt vast dat, volgens de informatie die kon worden ingewonnen betreffende huidig verkocht goed **geen kennis** is van een waarschuwing of betekening in het kader van artikel 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet (inzake beschermd erfgoed), in werking getreden op 1 januari 2015, betreffende monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie.

Ondergetekende notaris stelt vast dat huidig verkocht goed volgens de informatie die kon worden ingewonnen ook **niet** opgenomen is in één van de vijf vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet (inzake geïnventariseerd erfgoed), te weten: 1) de landschapsatlas, 2) de inventaris archeologische zones, 3) de inventaris bouwkundig erfgoed, 4) de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, en 5) de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris minuuthouder bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal

beschikbaar werd gesteld; met name de website:  
<https://www.onroerendergoed.be/>.

**REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN IN KADER VAN DE WOONKWALITEIT (Artikel 3.44. §1, derde lid - Artikel 3.51, laatste lid Vlaamse Codex Wonen)**

Uit de opzoeking in het register van herstellvorderingen in kader van de woonkwaliteit op heden blijkt dat het betrokken goed niet opgenomen is in het register van herstellvorderingen.

**Bosdecreet**

Voorschreven goed valt niet onder de toepassing van het bosdecreet.

**Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, gebouwen en woningen**

De notaris deelt mee, op basis van de informatie die kon worden ingewonnen, dat het verkochte goed niet opgenomen is in de inventaris inzake de heffing op leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en in de inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen. Hij verklaart tevens dat hij geen enkele waarschuwing daaromtrent ontvangen heeft.

**Heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen**

De notaris wijst erop dat, volgens de informatie die kon worden ingewonnen, het voormelde goed niet opgenomen is in de inventaris inzake heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen (Programmadedcreet van 22 december 1995) en dat er geen indicaties zijn dat het goed op de inventaris zal worden gezet.

**Ondergrondse innemingen**

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kopers op het belang om op de website <https://www.klim-cicc.be> of in het KLIP (<https://klip.vlaanderen.be>) na te gaan of er zich op de hoger beschreven onroerende goederen ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, en op de plicht tot het indienen van een planaanvraag in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende de hoger beschreven onroerende goederen.

Voor zoveel als nodig wordt de aandacht van de koper gevestigd op het feit dat die site niet volledig is en dat er dus leidingen zouden kunnen aanwezig zijn die niet op die site vermeld staan.

### **Gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen.**

Voormeld goed is niet opgenomen in de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen, goedgekeurd door de Vlaamse Overheid op 28 augustus 2007.

### **Pandwet**

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

### **Premies - Woonverzekering**

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem gewezen heeft op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) en ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

De koper erkent tevens door ondergetekende notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be).

### **Hypothecaire toestand**

Voor de hypothecaire toestand wordt verwezen naar hetgeen hoger is vermeld.

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.

De koopprijs wordt overgewezen aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel of een beslag hebben doen overschrijven en aan alle schuldeisers die in nuttige rangorde komen.

### **Overdracht van risico's - Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en

aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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

#### **Belastingen**

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

#### **Groenestroomcertificaten - Zonnepanelen**

In voormeld onroerend goed zijn er volgens de informatie die kon worden ingewonnen geen zonnepanelen aanwezig.

#### **Rookmelders**

De notaris wijst de koper en de verkoper er op dat overeenkomstig artikel 3.1. §1 tweede lid Vlaamse Codex Wonen, sinds 1 januari 2020 **iedere** woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

De notaris informeert de partijen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het

aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren. Partijen werden hieromtrent verwezen naar de website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be).

De verkoper verklaart dat de woning **wel** uitgerust werd met rookmelders, doch mogelijks onvoldoende volgens de huidige geldende regelgeving.

#### **Publiciteitspaneel**

Voormeld onroerend goed is, volgens de ingewonnen informatie, niet uitgerust met een publiciteitspaneel ingevolge een contract met een derde partij.

#### **Ingebreke gebleven kopers**

Indien de kopers in gebreke blijven om tijdig de kosten van de openbare verkoop te betalen en er niet onmiddellijk door de verzoeker/eigenaars wordt geopteerd voor de procedure van rouwkoop, zullen de verzoeker/eigenaars op eerste verzoek zelf deze kosten, inclusief de registratierechten en BTW, dienen te voldoen aan ondergetekende notaris, onverminderd hun recht om deze kosten te recupereren van de ingebreke gebleven kopers.

#### **Verwijlintresten**

In uitvoering van artikel 25 van de hiernagemelde algemene verkoopsvoorwaarden, zijn de kopers op elk laattijdig betaald bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlintrest verschuldigd tegen tien komma vijfenveertig ten honderd (10,45%) per jaar vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling.

## **II. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen



worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

**Wijze van verkopen**

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;  
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;  
c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

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

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het

verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

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

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

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

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode

verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

##### Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een

nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

#### ***Gevolgen van een bod***

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

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

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

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

#### ***Het sluiten van de biedingen***

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed

toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

#### ***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

#### ***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt

toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

#### ***Sterkmaking***

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

#### ***Aanwijzing van lastgever***

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

#### ***Borg***

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

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

#### ***Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid***

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij



sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **Kosten (Vlaams Gewest)**

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijftentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00)

tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

#### **Nalatigheidsinteressen**

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

#### **Sancties**

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten

of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt

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

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

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

verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

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

#### ***Machten van de lasthebber***

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

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



- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

***Waarschuwing***

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

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

**III. 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](http://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](http://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](http://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.

#### **IV. TUSSENKOMST**

Niet van toepassing.

#### **V. Volmacht**

De verkoper, hierna "**de lastgever**" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

De medewerkers van het notariskantoor "Notaris Roseline Michels, notarisvennootschap", en woonstkeuze doend op voormeld notariskantoor met zetel te 9700 Oudenaarde, Jacob Lacopsstraat 22/101.

Hierna "**de lasthebber**" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en

alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdeelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen

of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

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

rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

#### **VOLMACHT VERBETERENDE AKTE**

De comparanten, die handelen in een gemeenschappelijk belang, verlenen alle nodige volmachten aan de personeelsleden van de instrumenterende notaris, ieder alleen handelend, om alle eventuele aanvullende, corrigerende of wijzigende akten te ondertekenen en/of om de huidige akte in overeenstemming te brengen met de hypotheek- en kadastrale documenten en die van burgerlijke staat, alsook om de beschrijving van het onroerend goed te corrigeren of te specificeren en/of de oorsprong van het onroerend goed.

#### **FISCALE VOLMACHT**

Partijen geven hierbij volmacht aan de medewerkers van de notarissen, elk alleen handelend, om alle eventuele verbeterende en bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en haar gevolgen overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

### **VI. SLOTBEPALINGEN**

#### **1. Bevestiging identiteit**

Ondergetekende notaris bevestigt op grond van de door de wet vereiste stukken, de juistheid van de naam, de voornamen, plaats en datum van geboorte van de partijen, zoals deze hiervoor is aangeduid.

#### **2. Bekwaamheid**

Elke comparant verklaart - voor zoveel op hem/haar van toepassing:

- niet onbekwaam verklaard te zijn;
- zich niet in staat van faillissement te bevinden op heden;
- geen bestuurder te zijn geweest in een failliete vennootschap waarbij toepassing werd gemaakt van artikel 3bis van het koninklijk besluit de dato 24 oktober 1934;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van boek XX van het Wetboek Economisch Recht);
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de intentie te hebben dit te doen;

- dat zijn/haar identiteit/verschijning-vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven vermeld is;

- in het algemeen volledig bekwaam te zijn de handelingen geacteerd in onderhavige akte te stellen en niet ontslagen te zijn van het beheer van zijn goederen.

### **3. Recht op geschriften**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende minuuthoudende notaris Michels.

### **4. Artikel 9 organieke wet Notariaat**

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen heeft meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven.

Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 8 mei 2024.

De comparanten die optreden namens meer dan één partij, bevestigen dat zij deze akte tekenen in naam en voor rekening van alle partijen waarvoor zij optreden.

### **5. Artikel 19 organieke wet Notariaat**

Partijen verklaren dat, voor het geval er in onderhavige akte verwezen wordt naar een vroeger verleden akte in de zin van artikel 19 lid 3 van de Organieke Wet Notariaat, dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

## **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld op mijn kantoor te Oudenaarde, op hogervermelde datum, en na voorlezing en toelichting van deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de comparanten samen met mij, notaris, getekend.