

**Ref.: 23.795-03LB**

**Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be**

<p style="text-align: center;"><b>Verkoopsvoorwaarden</b> <b>Lessensestraat 43, 9500 GERAARDSBERGEN</b></p>
---

**Op negentwintig oktober tweeduizendvierentwintig ga ik, Daisy Bracke, notaris te Geraardsbergen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

**A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariskantoor Paul De Man & Daisy Bracke  
Papiermolenstraat 33A - 9500 Geraardsbergen

Telefoon 054/41.22.22

Mail : [paul.deman@belnot.be](mailto:paul.deman@belnot.be) en [daisy.bracke@belnot.be](mailto:daisy.bracke@belnot.be)

**Beschrijving van het goed**

**STAD GERAARDSBERGEN – Eerste afdeling - GERAARDSBERGEN**

Een **handelspand** met aanhorigheden, op en met grond, gelegen **Lessensestraat 43**, kadastraal bekend, eerste afdeling, sectie **A**, nummer **0642/P/3/P0000**, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van één are tweeëntwintig centiare (1a 22ca), omvattende:

**1.1 De handelsruimte A 1**, omvattend:

1) ***De kelderverdieping***, bestaande uit:

a) ***In privatieve en uitsluitende eigendom:***

Het kelderlokaal zich bevindend langs de linkerzijde van het gebouw gezien vanuit de Lessensestraat, de trap naar de kelderverdieping met trappen en trapkoker.

b) ***In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:***

Zeventig/honderdsten (70/100sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

*Het kelderlokaal zal steeds moeten blijven samengaan met het*

*handelsgelijkvloers A1. De kelder kan niet afzonderlijk verworven worden. Hij mag enkel worden verhuurd of het genotsrecht mag slechts worden toegekend aan de betrekkers van het gebouw, hetzij eigenaars hetzij huurders.*

2) **Het handelsgelijkvloers**, bestaande uit:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

- De winkel met inkomdeur en uitstalraam;
- Achter de winkel rechts de opslagruimte;
- Links de ontvangstplaats-bureau en kleine kookcel, erachter de werkplaats met zolder, de koer en het toilet.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

Zelfde zeventig/honderdsten (70/100sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

*Gekend ten kadaster sectie A nummer 0642/P/3/P0002 met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van negenhonderdenvier euro (904,00 EUR).*

**1.2 Het woonappartement A2**, omvattend:

a) *In privaatieve en uitsluitende eigendom:*

- Een eetplaats-keuken, twee slaapkamers en op de zolderverdieping twee slaapkamers.
- De trap met trapkoker en trappen naar de privaatieve delen van het woonappartement A2 op het eerste verdiep (deze trap bevindt zich in de privaatieve delen van de winkelruimte A1) en de trap en trapkoker naar de zolderkamers.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

Dertig/honderdsten (30/100sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

*Gekend ten kadaster sectie A nummer 0642/P/3/P0001 met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van tweehonderdtachtig euro (280,00 EUR).*

Zoals dit goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Paul De Man, te Geraardsbergen, op 20 januari 1999, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Oudenaarde op 15 februari 1999, boek 13.156, nummer 3 en de verbeterende basisakte verleden voor notaris Paul De Man, te Geraardsbergen, op 06 december 1999, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Oudenaarde op 03 januari 2000, boek 13.486 nummer 8.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht in zijn geheel (dus beide voormelde entiteiten samen), 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.

*Indien er zich nog losse voorwerpen bevinden in het verkochte goed bij de ingenottreding door de definitieve toewijzing, zal deze toewijzing deze goederen mogen behouden of op zijn kosten doen verwijderen.*

### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **HONDERD TWINTIGDUIZEND EURO (120.000,00 EUR)**.

### **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro (1.000,00 EUR) 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 op **MAANDAG 02 DECEMBER 2024 om 13 UUR**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **DINSDAG 10 DECEMBER 2024 om 13 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, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verzoeker/curator en mits kennisgeving aan de vrederechter ondertekend worden binnen de wettelijke termijn van tien (10) werkdagen na afsluiting van voormelde biedingsperiode, namelijk **op WOENSDAG 18 DECEMBER OM 14U**, BEHOUDENS andersluidende instructies van ondergetekende notaris

Gehuwde kopers die wensen aan te kopen voor rekening van het gemeenschappelijk vermogen worden erop gewezen dat het proces verbaal van toewijs door de beide echtgenoten ondertekend dient te worden, tenzij een notariële volmacht kan voorgelegd worden bij de ondertekening van het proces verbaal van toewijs.

Indien een vennootschap wenst aan te kopen kan de bieding en ondertekening van het proces verbaal van toewijs enkel gebeuren door de bevoegde natuurlijke persoon conform de statuten, tenzij een geldige

volmacht kan voorgelegd worden bij de ondertekening van het proces verbaal van toewijs.

### **Bekendmaking - Publiciteit**

De verkoop zal aangekondigd worden door inlassing op o.a. de volgende websites: [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be); [www.biddit.be](http://www.biddit.be); [notaris.be](http://notaris.be); [zimmo.be](http://zimmo.be)

### **Bezoeken**

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

Elke **woensdag van 17u30 tot 18u30** en elke **zaterdag van 10u tot 11u30**, en dit vanaf zaterdag 09 november 2024 tot en met zaterdag 07 december 2024 **NA telefonische afspraak met ondergetekende notaris op 054/41.22.22.**

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

### **Eigendomsoverdracht**

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

### **Genot – Gebruik**

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

*De eigenaar die het goed zelf bewoont of gebruikt, moet het goed ontruimen en ter beschikking stellen van de koper uiterlijk binnen de termijn van zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt (=ondertekening proces verbaal van toewijzing).*

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

*Alle om het even welke formaliteiten en rechtsplegingen voor de uitdrijving ten welke titel ook, zullen door de kopers en te hunne koste,*

*last en gevaar moeten gedaan worden, zonder tussenkomst van de verzoekende partij noch enig mogelijk verhaal tegen hem.*

*Deze voorwaarde geldt uitdrukkelijk als overeenkomst tussen partijen ten overstaan van de eigenaar door de betekening van onderhavige verkoopsvoorwaarden, zodat de eenvoudige uitvoering ervan niet afhankelijk is van enige voorafgaandelijke procedure of betekening.*

**De verzoeker/verkopende partij verklaart dat het goed niet verhuurd, noch verpacht is.**

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

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (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.

Gelet op het feit dat het hier een verkoop betreft op rechterlijk gezag kan geen vordering voor verborgen gebreken worden ingesteld voor deze verkoop (oud artikel 1649 Burgerlijk Wetboek).

#### **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 erfdiensbaarheden en muurgemeenheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

Alle erfdiensbaarheden die eventueel in voorgaande eigendomstitels zouden beschreven zijn, worden aanzien als hier letterlijk overgeschreven en deze moeten voor zoveel als nodig door de koper geëerbiedigd worden. De koper zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten van de verkopers en van de vorige eigenaars betrekkelijk alle erfdiensbaarheden en loswegen voorschreven goederen bezwarend of in voordeel ervan bedongen in vroegere eigendomstitels of door verjaring verworven.

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

De verkopende partij verklaart dat geen erfdiensbaarheden in zijn eigendomstitel zijn vermeld en er geen te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en er geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden, met uitzondering van het volgende de eventuele erfdiensbaarheden opgenomen in voormelde basisakte en verbeterende basisakte.

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.

### **Schade aan de grond of ondergrond**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

### **Vorderingen tot vrijwaring**

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

### **Mede-eigendom**

De basisakte met betrekking tot het bij deze verkochte goed werd verleden voor notaris Paul De Man, te Geraardsbergen, op 20 januari 1999, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Oudenaarde op 15 februari 1999, boek 13.156, nummer 3 en de verbeterende basisakte werd verleden voor notaris Paul De Man, te Geraardsbergen, op 06 december 1999, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Oudenaarde op 03 januari 2000, boek 13.486 nummer 8.

De verkoper verklaart dat overeenkomstig artikel 3.84, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, het gebouw *onttrokken werd aan de toepassing van de wettelijke bepalingen inzake appartementsmede-eigendom* (artikels 3.84 tot en met 3.100 nieuw Burgerlijk Wetboek), aangezien deze residentie slechts twee privatieven en een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat.

De koper zal geplaast zijn in al de rechten en verplichtingen spruitende uit voormelde basisakte en verbeterende basisakte.

De koper zal zich moeten schikken naar alle clausules van gezegde basisakten en de eerbiediging en stipte uitvoering ervan moeten opleggen aan zijn erfgenamen en rechthebbenden en huurders.

Alle akten van overdracht, eigendomsverklaring, genot of andere, pachten inbegrepen, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe geïnteresseerde een volledige kennis heeft van de akte statuten van mede-eigendom en hij zich ertoe verbindt deze te eerbiedigen op alle punten, evenals de beslissingen die later door de mede-eigenaars zullen genomen worden.

De verkoper heeft verklaard dat voor het bij deze verkochte gebouw, **geen** syndicus werd aangewezen.

### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

#### **Stedenbouw en ruimtelijke ordening**

a) De instrumenterende notaris wijst de koper er op:

Dat voor alle verbouwingen aan de bestaande gebouwen de koper de vereiste vergunningen en attesten op eigen kosten en risico's zal moeten aanvragen en bekomen van de terzake bevoegde overheden.

Dat voor de niet-bebouwde delen van het bij deze verkochte goed geen bouwvergunning werd bekomen, noch een stedenbouwkundig attest dat laat vermoeden dat een dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden en dat bij gebrek hieraan geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op dit goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen, die voor bewoning kan worden gebruikt.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed

waarop deze akte betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is bekomen.

Dat de verkopende partij voor alle constructies door de huidige eigenaar opgericht alsook voor constructies opgericht door vorige eigenaars geen garantie verleent dat de nodige vergunningen werden bekomen.

Dat derhalve de koper de aankoop zal verrichten zonder enige vrijwaring of garantie met betrekking tot de stedenbouwkundige toestand van dit onroerend goed.

Ongeacht de informatieplicht van de verkopende partij en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid om voorafgaandelijk aan heden, zelf alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enzovoort) te hebben kunnen inwinnen met betrekking tot de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente;

b) Op vraag van de instrumenterende notaris heeft het stadsbestuur van de ligging van het goed betreffende voorbeschreven goed bij schrijven **van 05 februari 2024, aan ondergetekende notaris de stedenbouwkundige inlichtingen omtrent het onroerend goed meegegeeld.**

Bij voormeld schrijven heeft de Stad Geraardsbergen onder andere het volgende laten weten:

- Het onroerend goed is gelegen in het zoneringsplan: **Centraal gebied**
- Het onroerend goed is gelegen in een vastgestelde archeologische zone: **Historische stadskern van Geraardsbergen**
- **Milieuvergunning**  
Beschrijving: Bakkerij  
Dossiernummer: 41018/17123/1/E/1  
Referentienummer: 41018\_2000\_66  
Inrichtingsnummer: 720360  
Risicoklasse: Klasse 3  
Beslissing eerste aanleg:  
Status: Aktename  
Datum: 06/02/2001  
Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen  
Vergunning procedure: Vlarem  
Activiteiten:  
Rubriek: 45.8.1  
Type: Vlarem  
Risicoklasse: Klasse 3  
Status: Vergund  
Startdatum: 06/02/2001
- **Milieuvergunning**  
Beschrijving: Bakkerij  
Dossiernummer: 567



Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergung

Datum: 11/04/1998

Startdatum: 11/04/1998

Einddatum: 10/04/2008

Vergunning procedure: Arab

c) De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Geraardsbergen afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 05 februari 2024:

1° Dat voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning/ is uitgereikt op 06 april 1998 voor het herstellen van de voorgevel en herinrichten van de winkelruimte – Verbouw handel, gemeentelijk dossiernummer 41018/2861/B/1998/118;

*Uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, kan niet met zekerheid worden afgeleid dat:*

a) *deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het betreffende goed;*

b) *het betreffende onroerend goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunning(en) is opgericht;*

c) *de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;*

d) *de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.*

2° Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister is:

Origineel gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem d.d. 30/05/1978: **Woongebieden**;

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

4° Dat op het onroerend goed **geen** voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° Dat voor het onroerend 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 goed **niet** gelegen is in watergevoelig openruimtegebied.

De instrumenterende notaris wijst partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de opsomming van de vergunningsplichtige handelingen vervat in dit artikel en op artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

*De kopers zullen met het tekenen van het proces verbaal van toewijs uitdrukkelijk onherroepelijk verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid op basis van een eventuele inbreuk op de informatieplicht.*

*De kandidaat kopers zullen vooraf aan het tekenen van het proces verbaal van toewijs een kopie van voormeld schrijven inzake de vastgoedinfor hebben ontvangen en volledig en op een duidelijke wijze zijn ingelicht door de notaris omtrent de draagwijdte van alle bepalingen erin opgenomen. Hij ontslaat de notaris van alle verdere opzoeken terzake.*

### **Bodemtoestand**

De verkopende partij verklaart dat het hiervoor vermelde onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, **geen** risicogron is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering heeft opgesteld. De verkopende partij legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op de hierbij verkochte goederen en die werd afgeleverd door de OVAM op 12 maart 2024:

#### **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 risicogron is.*

##### **2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit**

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

##### **2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3. Opmerkingen**

*1. Voor meer informatie: [www.ovam.be/het-bodemattest](http://www.ovam.be/het-bodemattest).*

*2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

*3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”*

De koper zal met het tekenen van het proces verbaal van toewijs uitdrukkelijk onherroepelijk verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden op grond van artikel 116 van genoemd decreet met betrekking tot de overdracht.

De verkopende partij verklaart met betrekking tot het verkochte goed GEEN weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die kan aanleiding geven tot een saneringsplicht, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

### **Asbestinventarisattest**

Er wordt aan de partijen toelichting gegeven over de regelgeving inzake asbesthoudende materialen in het Materialendecreet van 23 december 2011, waarbij voorzien is dat de eigenaar van een toegankelijke constructie met bouwjaar 2000 of ouder :

° uiterlijk op 31 december 2031, na asbestinventarisatie door een asbestdeskundige inventarisatie, over een asbestinventarisattest moet beschikken,

° vóór 31 december 2031, bij het onder levenden overdragen van een eigendomsrecht en het onder levenden vestigen of overdragen van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een opstalrecht of een zakelijk recht van gebruik, op straffe van nietigheid de inhoud van een geldig asbestinventarisattest zal moeten meedelen aan de kandidaat-verwerver.

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 verkopende partij beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240424-000415.000, op 24 april 2024.

De kandidaat koper wordt voorafgaandelijk de ondertekening van het proces verbaal van toewijs 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:*

#### ***Niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*1 Asbestmateriaal*

*1 Beperking*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

- 0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen
- 0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen
- 1 Asbestmateriaal Verwijderen
- 0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen
- 0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”

De verkopende partij verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

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

De Verkoper verklaart geen zekerheid te geven dat het verkochte goed asbestvrij is, en dat het niet uitgesloten is dat er in het verkochte goed mogelijk asbesthoudende of asbestverdachte materialen aangetroffen worden waarvoor al dan niet een verwijderingsplicht geldt.

De Koper zal genoeg nemen met voormelde verklaring, het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt bij het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijs, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft.

*De kandidaat koper zal met het tekenen van het proces verbaal van toewijs uitdrukkelijk onherroepelijk verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid op basis van een eventuele inbreuk op de informatieplicht.*

*De kandidaat koper zal voorafgaandelijk het ondertekenen van het proces verbaal van toewijs een kopie van voormeld asbestinventarisattest ontvangen en volledig en op een duidelijke wijze door de notaris zijn ingelicht omtrent de draagwijdte van de er in opgenomen bepalingen. Hij ontslaat de notaris van alle verdere opzoeken terzake.*

### **Voorkooprecht**

a. De verkopende partij verklaart dat het verkochte goed met GEEN voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod van vervreemden noch met een publiciteitscontract ;

b. De instrumenterende notaris deelt partijen mee dat uit raadpleging van het e-voorkooploket op **29 oktober 2024 is gebleken dat op het verkochte goed GEEN decretaal voorkooprecht van toepassing is**

De werkende notaris heeft aan partijen kennis van de inhoud van het programmadecreet van tweeëntwintig december negentienhonderd

vijfennegentig, inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen.

**De verkopende partij bevestigt dat het verkochte goed**

- Niet is opgenomen in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- Niet is opgenomen in de gewestelijke inventaris van ongeschikte of onbewoonbare gebouwen ;
- Niet is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister
- Niet is opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

De verkopende partij verklaart dat het alhier verkochte goed NIET valt onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, O.C.M.W. en sociale woonorganisaties in het kader van artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

De verkopers verklaren dat het goed niet is gelegen in een gebied van ruilverkaveling.

**Stookolietank**

De verkopende partij verklaart dat er zich in het hiervoor beschreven onroerend goed een bovengrondse stookolietank bevindt.

*Mocht deze niet meer in gebruik zijn, zal deze door de kandidaat koper op zijn kosten en risico dienen buiten gebruik gesteld of verwijderd te worden, zonder verhaal jegens de verkoper. Er kan tevens geen conformiteitsattest over deze stookolietank afgeleverd worden zodat de verkoper tot geen enkele vrijwaring gehouden nopens deze stookolietank is en de koper deze verwerft in zijn huidige staat.*

**Postinterventiedossier**

De verkopende partij verklaart dat artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen **niet** toepasselijk is op de overdracht die door deze akte wordt vastgesteld, gezien er aan de eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door een of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de draagwijdte van een postinterventiedossier.

Mocht toch blijken dat er een postinterventiedossier diende opgesteld te worden zal deze door de koper op zijn kosten dienen te gebeuren.

**Elektrische installatie**

Partijen verklaren ingelicht te zijn omtrent het koninklijk besluit van vijftiende juni tweeduizend en acht tot wijziging van het koninklijk besluit van tien maart negentienhonderd éénentachtig waarbij het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties voor de huishoudelijke installaties en sommige lijnen van transport en verdeling van elektrische energie bindend wordt verklaard en tot wijziging van

artikel 276 van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties **verplichtende de verkoper vanaf één juli tweeduizend en acht ten zijnen laste een controlebezoek te laten uitvoeren van de elektrische installatie door een erkende instelling en om het proces-verbaal van onderzoek tijdig over te maken aan de notaris van de eigendomsoverdracht;**

Bij proces-verbaal van 18 april 2024 werd door Bart De Potter van de firma Keurtech vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement. Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf de inspectiedatum zal door hetzelfde organisme vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De kandidaat koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich op het moment van de ondertekening van het proces verbaal van toewijs bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de kandidaat koper op zijn kosten. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de verkopende partij reeds de aandacht van de koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte toewijs mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

*De kandidaat kopers zullen voorafgaandelijk het ondertekenen van het proces verbaal van toewijs een kopie van voormeld proces verbaal ontvangen en volledig en op duidelijke wijze te zijn ingelicht door de notaris omtrent de draagwijdte van alle bepalingen erin opgenomen. Hij ontslaat de notaris van alle verdere opzoeken terzake.*

#### **Energieprestatiecertificaat**

De verkopende partij verklaart dat het goed geen residentiële hoofdbestemming heeft. De verkopende partij verklaart aldus dat het goed een niet-residentiële hoofdbestemming heeft.

Een EPC kleine niet-residentiële gebouwen werd opgemaakt door erkend energiedeskundige de heer Stefaan Eddy Premereur op 06 april 2024 met unieke code UC: 20240406-0001742501-KNR-2, met label D.

In geen geval zal de kandidaat koper aanspraak kunnen maken op een prijsvermindering of aanpassingswerken op kosten van de verkopende partij ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

*De kandidaat koper zal voorafgaandelijk het ondertekenen van het proces verbaal van toewijs een kopie van voormeld certificaat ontvangen en volledig en op duidelijke wijze te zijn ingelicht door de notaris omtrent de draagwijdte van alle bepalingen erin opgenomen. Hij ontslaat de notaris van alle verdere opzoeken terzake.*

### **Renovatieverplichting niet-residentiële gebouweenheid**

Het goed is een niet-residentiële gebouw.

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

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

Bovendien moeten de kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen vijf jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen. Die kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om vanaf 1 januari 2023 in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen.

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

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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

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

De koper wordt 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.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

### **Zonnepanelen**

Niet van toepassing

### **Waterparagraaf**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 25 januari 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

De grond heeft P(erceel)-score: **A**: geen overstroming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score:

**A**: geen overstroming gemodelleerd

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

### **Onroerend erfgoed**

De verkopende partij verklaart en uit opzoeking door de instrumenterende notaris blijkt dat het verkochte goed deel uitmaakt van een geheel dat is opgenomen in de inventaris van archeologische zones: **Historische**



### **Stadskern van Geraardsbergen.**

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

### **Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op 29 oktober 2024 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

### **KLIM-CICC**

Partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij een opzoeking kunnen doen op de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) en <https://klip.vlaanderen.be> om na te gaan of de goederen getroffen zijn door een ondergrondse inneming. Op 10 april 2024 heeft ondergetekende notaris Paul De Man de site KLIM-CICC geraadpleegd. Als antwoord op zijn informatieaanvraag betreffende voorbeschreven goed heeft het KLIM-CICC het volgende geantwoord: “*Er zijn geen KLIM leden betrokken voor deze aanvraag*”.

### **Hypothecaire toestand**

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen wat hier het geval is 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.

### **Pandregister**

De verkopende partij verklaart dat er zich in of op het verkochte goed geen (al dan niet in het goed geïncorporeerde) roerende goederen bevinden die uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud in het voordeel van een derde.

### **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.

Aangezien het hier een gerechtelijke openbare verkoop betreft, kan dienaangaande geen enkele garantie worden gegeven.

### **Tienjarige aansprakelijkheid**

De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). De verkrijger is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkopende partij verklaart dat de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid voor alle actoren in de bouwsector (architect, aannemer en andere dienstverleners), **niet** van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd/gezien de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de inwerkingtreding van deze wet.

De wet is van toepassing op werken waarvoor de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018 en op de verzekeringsovereenkomsten die werden onderschreven na 1 juli 2018.

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

De koper zal, vanaf zijn ingetreding (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 ingetreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

### ***Toepassingsgebied***

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

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

### ***Toetreding***

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

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

### ***Wijze van verkopen***

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

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

### Artikel 5.

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

- a) De verkoop opschorten;
- b) Eén 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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) Van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) Elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) Onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) Bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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

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

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

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

### Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

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

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

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

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

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

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

Elke door de notaris weerhouden 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 :

- 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).
- 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 bieder 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 biddebte 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 BW).

### ***Prijs***

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **BINNEN ZES WEKEN TE REKENEN VANAF HET OGENBLIK WAAROP DE TOEWIJZING DEFINITIEF WORDT.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### ***Kosten (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 vijfentachtig 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 vijfnegenentig 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 vijfnegenentig 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 nalatighedsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### ***Nalatigheidsinteressen***

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

### ***Sancties***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing



verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### ***Waarschuwing***

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

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

### **A. 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 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.

### **Bevestiging identiteit.**

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

### **SLOTVERKLARINGEN**

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 21 oktober 2024.

De comparanten hebben verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen

opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

**Recht op geschriften.**

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Geraardsbergen, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkopende partij samen met mij, notaris, getekend.**

Voor akte met repertoriumnummer 35902, verleden op 29 oktober 2024

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd zevenendertig blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Oudenaarde op 30 oktober 2024  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 26106  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger