

Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

DEZE VERKOOPSVOORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Als aanvulling op en/of afwijking van nagemelde algemene verkoopvoorwaarden, worden de volgende voorwaarden bedongen:

Contactgegevens van het notariskantoor

NOTARIS Hendrik MOENS

Sint-Janstraat 11 - 8560 MOORSELE

Tel 056 41 14 48 - Fax 056 41 98 70

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente WEVELGEM - vierde afdeling - Moorsele

In een **appartementgebouw** op en met grond, Residentie "'t Damberd", **Damberdstraat 16-20**, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummer 357F, met een totale oppervlakte van veertien are vijfenveertig centiare (14a 45ca) en volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer 0357FP0001, met eenzelfde grootte,

LOT 1

- Het **appartement "A00.01"**, nummer 20 bus 1, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom met ruimte voor vestiaire, WC, leefruimte met open keuken, berging, badkamer en twee slaapkamers met aanpalende terrassen; en,

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderdzevenenzestig/tienduizendsten (467/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0002**.

- De **autostandplaatsen "P10" en "P11"** omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk vierenvijftig/tienduizendsten (54/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A respectievelijk nummer 0357FP0067 en 0357FP0068.

- De **bergingen** in de ondergrondse verdieping **"BG11", "BG12" en "BG14"** omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf, met deur, en
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk acht/tienduizendsten (8/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A respectievelijk nummer **0357FP0036**, **0357FP0037** en **0357FP0039**.

LOT 2

- Het **appartement "A02.06"**, nummer 20 bus 204, omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping:

inkom met ruimte voor vestiaire, leefruimte met aanpalende terras en open keuken en trap naar de derde verdieping, berging en WC;

op de derde verdieping:

overloop, twee slaapkamers en badkamer; en,

- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfhonderdtwintig/tienduizendsten (520/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0076**.

- De **autostandplaatsen "P01" en "P02"** omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenzestig/tienduizendsten (68/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A respectievelijk nummer **0357FP0058** en **0357FP0059**.

- De **bergingen** in de ondergrondse verdieping **"BG15" en "BG18"** omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf, met deur, en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: respectievelijk acht/tienduizendsten (8/10.000sten) en tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A respectievelijk nummer **0357FP0040** en **0357FP0043**.

LOT 3

- Het **appartement "A02.05"**, nummer 20 bus 203, omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping:

inkom met ruimte voor vestiaire, leefruimte met aanpalende terras en open keuken en trap naar de derde verdieping, berging en WC;

op de derde verdieping:

overloop, drie slaapkamers en badkamer; en,

- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeshonderdnegentien/tienduizendsten (619/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0075**.

- De **autostandplaatsen "P08" en "P09"** omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk vijftienvijftig/tienduizendsten (55/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A respectievelijk nummer **0357FP0065** en **0357FP0066**.

- De **bergingen** in de ondergrondse verdieping **"BG1"** en **"BG2"** omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf, met deur, en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: respectievelijk elf/tienduizendsten (11/10.000sten) en negen/tienduizendsten (9/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A respectievelijk nummer **0357FP0026** en **0357FP0027**.

LOT 4

In het ~~garagegebouw~~, gelegen achter het gebouw achteraan de open parkeerruimte, bevinden er zich TIEN GARAGEBOXEN, vanuit de garagepoorten bekeken van links naar rechts genummerd "G1.01", "G1.02", "G1.03", "G1.04", "G1.05", "G1.06", "G1.07", "G1.08", "G1.09", "G1.10".

- De **garage "G1.09"** omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf, met metalen kantelpoort, en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen en zevenennegentig/duizendsten (97/1.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het garagegebouw, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0056**.

Uitgevoerd met een sectionale poort.

LOT 5

- De **autostandplaats "P04"** omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenzestig/tienduizendsten (67/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0061**.

LOT 6

- De **autostandplaats "P05"** omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënzeventig/tienduizendsten (72/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke

delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0062**.

LOT 7

- De **autostandplaats "P06"** omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenvijftig/tienduizendsten (56/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0063**.

LOT 8

- De **autostandplaats "P07"** omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenvijftig/tienduizendsten (55/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0064**.

LOT 9

1. Het appartement "A00.01", nummer 20 bus 0001, omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom met ruimte voor vestiaire, WC, leefruimte met open keuken, berging, badkamer en twee slaapkamers met aanpalende terrassen; en,
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vierhonderdzevenenzestig/tienduizendsten (467/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0002**.

2. Het appartement "A02.06", nummer 20 bus 204, omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom:
op de tweede verdieping:
inkom met ruimte voor vestiaire, leefruimte met aanpalende terras en open keuken en trap naar de derde verdieping, berging en WC;
op de derde verdieping:
overloop, twee slaapkamers en badkamer; en,
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfhonderdtwintig/tienduizendsten (520/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0076**.

2. Het appartement "A02.05", nummer 20 bus 203, omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom:
op de tweede verdieping:
inkom met ruimte voor vestiaire, leefruimte met aanpalende terras en open keuken en trap naar de derde verdieping, berging en WC;

op de derde verdieping:

overloop, drie slaapkamers en badkamer; en,

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeshonderdnegentien/tienduizendsten (619/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0075**.

4. De berging in de ondergrondse verdieping "**BG1**" omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf, met deur, en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: respectievelijk elf/tienduizendsten (11/10.000sten) en negen/tienduizendsten (9/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A respectievelijk nummer **0357FP0026**.

5. De berging in de ondergrondse verdieping "**BG2**" omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf, met deur, en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: respectievelijk elf/tienduizendsten (11/10.000sten) en negen/tienduizendsten (9/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A **357FP0027**.

6. De berging in de ondergrondse verdieping "**BG11**" omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf, met deur, en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk acht/tienduizendsten (8/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0036**.

7. De berging in de ondergrondse verdieping "**BG12**" omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf, met deur, en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk acht/tienduizendsten (8/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0037**.

8. De berging in de ondergrondse verdieping "**BG14**" omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf, met deur, en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk acht/tienduizendsten (8/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0039**.

9. De berging in de ondergrondse verdieping "**BG15**" omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf, met deur, en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: respectievelijk acht/tienduizendsten (8/10.000sten) en tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A respectievelijk nummer **0357FP0040**.

10. De berging in de ondergrondse verdieping "**BG18**" omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf, met deur, en
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: respectievelijk acht/tienduizendsten (8/10.000sten) en tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A respectievelijk nummer **0357FP0043**.

11. De garage "G1.09" omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf, met metalen kantelpoort, en
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen en zevenennegentig/duizendsten (97/1.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het garagegebouw, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0056**.

Uitgevoerd met een sectionale poort.

12. De autostandplaats "P01" omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenzestig/tienduizendsten (68/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A respectievelijk nummer **0357FP0058**.

13. De autostandplaats "P02" omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenzestig/tienduizendsten (68/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0059**.

14. De autostandplaats "P04" omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenzestig/tienduizendsten (67/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0061**.

15. De autostandplaats "P05" omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en
- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënzeventig/tienduizendsten (72/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0062**.

16. De autostandplaats "P06" omvattende:

- 1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenvijftig/tienduizendsten (56/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0063**.

17. De autostandplaatsen "P07" omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenvijftig/tienduizendsten (55/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0064**.

18. De autostandplaats "P08" omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenvijftig/tienduizendsten (55/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0065**.

19. De autostandplaats "P09" omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenvijftig/tienduizendsten (55/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0066**.

20. De autostandplaatsen "P10" omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenvijftig/tienduizendsten (54/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0067**.

21. De autostandplaats "P11" omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf en

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenvijftig/tienduizendsten (54/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer **0357FP0068**.

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

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

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

KADASTRAAL INKOMEN – OPLEVERING

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat, voor wat betreft de privatieve delen

die worden verkocht, nog geen definitief kadastraal inkomen gekend is of vastgesteld werd en dat hij dienaangaande binnen de 30 dagen na eerste ingebruikname overeenkomstig de wettelijke voorschriften de diensten van de patrimoniumdocumentatie omtrent de ingenottreding zal moeten inlichten met het oog op het vaststellen van een nieuw kadastraal inkomen.

ZONNEPANELEN

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

Instelprijs

De instelprijs van lot 1 bedraagt **honderdenelfduizend euro (€ 111.000,00)**.

De instelprijs van lot 2 bedraagt **honderdnegenenzeventigduizend euro (€ 179.000,00)**.

De instelprijs van lot 3 bedraagt **honderddrieënvijftigduizend euro (€ 153.000,00)**.

De instelprijs van lot 4 bedraagt **vijftienduizend euro (€ 15.000,00)**.

De instelprijs van lot 5 bedraagt **drieduizend euro (€ 3.000,00)**.

De instelprijs van lot 6 bedraagt **drieduizend euro (€ 3.000,00)**.

De instelprijs van lot 7 bedraagt **drieduizend euro (€ 3.000,00)**.

De instelprijs van lot 8 bedraagt **drieduizend euro (€ 3.000,00)**.

De instelprijs van lot 9 bedraagt **vierhonderdeenzeventigduizend euro (€ 471.000,00)**.

Instelpremie

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Minimumbod

Het minimumbod voor de loten 1, 2, 3 en 9 bedraagt **duizend euro (€ 1.000,00)**. Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Het minimumbod voor de loten 4, 5, 6, 7 en 8 bedraagt **vijfhonderd euro (€ 500,00)**. Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro (€ 500,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen van **lot 1** is **maandag 19 oktober 2026 om tien uur (10u)**.

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen van **lot 2** is **dinsdag 20 oktober 2026 om tien uur (10u)**.

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen van **lot 3** is **woensdag 21**

oktober 2026 om tien uur (10u).

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen van de **loten 4, 5, 6, 7 en 8** is **donderdag 22 oktober 2026 om tien uur (10u).**

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen van **lot 9** is **donderdag 22 oktober 2026 om veertien uur (14u).**

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen van **lot 1** is **dinsdag 27 oktober 2026 om tien uur (10u)**, 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.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen van **lot 2** is **woensdag 28 oktober 2026 om tien uur (10u)**, 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.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen van **lot 3** is **donderdag 29 oktober 2026 om tien uur (10u)**, 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.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen van **loten 4, 5, 6, 7 en 8** is **vrijdag 30 oktober 2026 om tien uur (10u)**, 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.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen van **lot 9** is **vrijdag 30 oktober 2026 om veertien uur (14u)**, 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 6 november 2026 om tien uur (10u).**

Op deze datum en uur dienen koper en verkoper aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De notaris kan de datum en het uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing nog aanpassen doch met respect van de termijn van tien werkdagen voorzien in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden hierna.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden gedurende de bezoekdagen dewelke de notaris vrij organiseert.

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

verzoeken.

Publiciteit

De verkooppubliciteit zal minstens worden afgevoerd als volgt:

- door aanplakking van minstens 1 affiche op het pand zelf;
- via het gebruikelijk Biddit-pakket houdende publiciteit via biddit-platform;
- fotoreportage + grondplan;
- op het internet (minimaal immoweb.be) met foto's.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

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

De koper 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 vervaldag tot op de dag van de ingetreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Het voormeld onroerend goed is **niet verhuurd, noch verpacht**.

De verkoper verklaart dat het te koop gestelde goed vrij is van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, **niet** bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

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 eigendom is niet afgewerkt, er is wel reeds gepleisterd en gechapt. De verkoper heeft dienaangaande geen enkele afwerkingsverplichting meer, zodat de koper zelf zal moeten instaan voor de verdere afwerking van deze verkochte constructies.

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

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek dat stelt dat de vordering wegens verborgen gebreken niet kan worden ingesteld wat betreft verkopen op rechterlijk gezag en op artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek dat stelt dat de vordering wegens benadeling voor meer dan zeven/twaalfden niet kan worden ingesteld wat betreft verkopen op rechterlijk gezag.

Rommel – inboedel

De liefhebbers worden er door de notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet begrepen is in de verkoop en dat de eigenaars het pand principieel leeg en bezemschoon moeten ter beschikking stellen.

Indien de bij deze verkochte goederen niet volledig leeg zouden zijn bij de ingentreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verkoper of de notaris enige vrijwaring verlenen, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaars, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

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

De koper zal het goed aanvaarden met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

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:

- hetgeen is opgenomen in voormelde basisakte van 24 september 2011:

"2.1.3 Bestaande erfdienstbaarheden"

De verschijner verklaart kennis te hebben van navolgende erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom en/of navolgende erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd.

2.1.3.1 Erfdienstbaarheden uit vorige titels

*In voormelde akte verleden voor ondergetekende notaris Pierre Vander Stichele op drieëntwintig juli tweeduizend en acht, staat onder de titel **"BIJZONDERE VOORWAARDEN"** ondermeer letterlijk hetgeen volgt:*

"In voormelde akte verleden voor notaris Anthony Wittesaele te Tielt in datum van achttien juli tweeduizend en acht, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

De koper wordt erop gewezen dat:

- *de akte verleden voor notaris Jérôme Vanden Bulcke te Moorsele op elf maart negentienhonderd zevenenzestig, bevat volgende bepaling:*

Erfdienstbaarheden.

In de akte verleden voor notaris Maertens te Kortrijk, de zeven september negentienhonderd zesentwintig staat onder meer letterlijk het volgende: "De uitweg zich bevindende nevens het verkochte huis is medeverkocht. Nochtans zal de koper moeten uitweg leveren op de thans bestaande wijze en voorwaarden aan vijf aanpalende huizen; de muur langs den uitweg is geheel den eigendom van den koper.

- *de akte verleden voor notaris Michèle Vanden Bulcke te Moorsele op eenentwintig september negentienhonderd zevenenzestig, bevat volgende bepaling:*

Uit voormelde akte verleden voor notaris Delrue te Moorsele de zevende februari negentienhonderd drieëntwintig, houdende verkoop door Henricus Ernestus Carton, rentenier te Moorsele aan vermelde Jerome Vandenbunder van het hier verkochte goed,

blijkt dat de verkoper zich de eigendom voorbehield van de uitweg, toen bestaande, maar dat hij zich eeuwig en onvergeld verplichtte uitweg te leveren aan het hier verkochte goed.

Uit een akte verleden voor Meester Jerome Vanden Bulcke, notaris te Moorsele, de twee april negentienhonderd zevenenveertig, houdend verkoop door Georges Capelle, vlashandelaar te Lauwe aan de echtgenote Vansteenkiste-Acke te Moorsele van het goed, palend ten oosten aan het hier verkocht goed, wordt volgend beding overgenomen:

Er is uitdrukkelijk gezegd dat voorschreven alhier verkochte goed recht heeft water te nemen uit de steenput, bij middel der pomp staande op de aanpalende eigendom thans toebehorend aan Vandenbunder-Descheemaeker, de weduwe en kinderen en dat deze laatste het recht heeft gebruik te maken der kave welke aan de noordgevel van verkochte eigendom komt.

In een akte verleden voor vernoemde notaris Vanden Bulcke, de vijfentwintigste september negentienhonderd drieënzestig, houdend verkoop door de echtgenoten Messely-Roose te Moorsele aan de echtgenoten Sabbe-Vanneste te Moorsele van een goed, palend ten oosten aan het hier verkochte goed, werd bedongen wat volgt:

Er is uitdrukkelijk gezegd dat de akte verleden voor notaris Edmond Maertens te Kortrijk op elf juni negentienhonderd drieëndertig, hiervoren aangehaald, letterlijk het volgende vermeldt: de erfdienstbaarheden van uitweg, waterlopen, steenput of pomp, die bestaan ten voordele of ten nadele van het verkochte goed, zullen moeten blijven bestaan op de tegenwoordige wijze.

Bijzondere voorwaarden.

1. De koper verklaart kennis te hebben van de overeenkomst afgesloten tussen de verkoper en de cvba WVEM met maatschappelijke zetel te Torhout, Noordlaan 9 en bestuurszetel te 8000 Brugge, Hoogstraat 37-41, betreffende een electriciteitskabine, in datum van vierentwintig oktober negentienhonderd zesennegentig. Hij verklaart een kopie van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

De koper en zijn rechtsopvolgers worden zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in de rechten en plichten die daaruit voortvloeien voor de verkoper.

2. De koper verklaart op de hoogte te zijn dat er aan de zijkant van het Dexia Kantoor een zijraam aanwezig is."

De verkrijgers der privatieve kavels in voornoemde residentie zullen dienaangaande in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verschijner, voor zover nog van toepassing zijnde.

2.1.3.2 Nieuw gevestigde erfdienstbaarheden

Bij overeenkomst van vijfentwintig januari tweeduizend en elf, werd tussen verschijner en de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Infrax", met zetel te Torhout, Noordlaan 9, een erfdienstbaarheid met betrekking tot het oprichten van een elektriciteitscabine, het plaatsen van (ondergrondse) leidingen, alsook een doorgangsvergunning op het perceel hiervoor vermeld, overeengekomen."

- hetgeen is opgenomen in nagemelde vastgoedinformatie van 25 februari 2026:

“Wettelijke Erfdienstbaarheden van Openbaar Nut

Het lokaal bestuur vult de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut in voor zover ze bij hen gekend zijn. Het is aan de aanvrager om indien nodig bijkomende opvragingen te doen (bv. bij nutsmaatschappijen).

Opgelet: naast wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut kunnen ook natuurlijke, conventionele of private erfdienstbaarheden van toepassing zijn die niet opgenomen zijn.

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Type: Bouwhoogtebeperking voor luchtvaart

Beheerder: Directoraat-Generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer

Omschrijving: Er gelden hoogtebeperkingen. Vanaf een bepaalde hoogte dient advies gevraagd te worden aan Directoraat-Generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer . Deze hoogte kan geraadpleegd worden via geopunt.

Externe documentatie: • <https://www.geopunt.be/shared/198d48db-94af-4881-a650-24f2562e86da>”

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 clause 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.

Tienjarige aansprakelijkheid – verplichte aansprakelijkheidsverzekering aannemer en architect

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 oud Burgerlijk Wetboek).

De verkoper verklaart dat er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed. Daardoor bestaat er geen verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid.

BASISAKTE

Zoals voorschreven privatieven en gemeenschappelijke delen beschreven zijn in de basisakte, verleden voor notaris Pierre Vander Stichele op 24 september 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk, op 20 oktober daarna, met als overschrijvingsrelaas 065-T-20/10/2011-12475.

Mede-eigendom

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

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Pierre Vander Stichele op 24 september 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk, op 20 oktober daarna, met als overschrijvingsrelaas 065-T-20/10/2011-12475.

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verkoop geschiedt en wordt aangenomen onder de lasten, clausules en voorwaarden opgenomen in voormelde statuten.

De koper zal zich dienen te gedragen naar alle rechten en verplichtingen in die akte bedongen.

Een kopie van de statuten wordt ter beschikking gesteld via www.biddit.be en zal aan de koper ter beschikking gesteld worden bij de volledige betaling van de prijs.

Deze documenten worden beschouwd integrerend deel uit te maken van deze akte.

De koper is eveneens gehouden de beslissingen van de algemene vergadering te eerbiedigen. Alle akten houdende overdracht of verklaring van eigendom of genot, inbegrepen verhuring, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers volledige kennis hebben van de basisakte met reglement van mede-eigendom en dat zij zich ertoe verbinden deze, alsmede al de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars, te eerbiedigen. De notaris wijst op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom en op het feit dat bepalingen van dwingend recht voorrang hebben op bepalingen van de basisakte die ermee strijdig zouden zijn.

2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 24 december 2025 verzocht de

inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde de besloten vennootschap "A&V Consulting", te Kortrijk, geantwoord heeft bij schrijven de dato 25 januari 2026. De koper zal een kopie ontvangen van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen. De antwoordbrieven van de syndicus worden ook ter beschikking gesteld via www.biddit.be. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

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

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

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

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

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

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

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

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

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De notaris wijst de liefhebbers er op dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na datum ingenottreding ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

5. Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

6. Adres van de partijen

Voor zover er een syndicus voor het gebouw aanwezig is, zal de ondergetekende notaris binnen dertig dagen na toewijzing aan de syndicus de datum van de akte alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen meedelen.

7. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper is ertoe gehouden de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De instrumenterende notaris is ertoe gehouden toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

Administratieve bepalingen

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1. Algemeen

Voor het geval voormelde onroerende goederen zouden onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- en achterbouw, urbanisatie-vereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente Wevelgem afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 25 februari 2026:

1° dat voor het onroerend goed volgende recente omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

- op 3 maart 1969 voor het bouwen van ACW LOKALEN MET FEESTZAAL, met als

gemeentelijk dossiernummer 34041/11372/B/1969/401021.

- op 7 november 1979 voor het verbouwen van een winkelhuis, met als gemeentelijk dossiernummer 34041/6041/B/1979/657.

- op 4 juni 2008 voor het bouwen van zeventien appartementen na afbraak bestaande toestand, met als gemeentelijk dossiernummer 34041/16084/B/2008/8058.

- op 5 mei 2010 voor het bouwen van garages en fietsenberging, met als gemeentelijk dossiernummer 34041/16084/B/2010/8938.

De verkoper verklaart dat naar zijn weten geen vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd aan het goed na 22 april 1962, zonder dat daarvoor de vereiste vergunning verkregen werd.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het toepasselijk gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Moorsele Kern' van 13 april 2018 de volgende is: Bestemming: zone voor wonen en gemengde functies.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.;

4° dat 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 aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de kopie van voormeld stedenbouwkundig uittreksel en de inlichtingenbrief van de gemeente Wevelgem van 25 februari 2026, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend, gezien deze ter inzage zal worden gepubliceerd op biddit.be.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de

verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. Bovendien dient een vergunning tijdig te zijn uitgevoerd en moeten de voorwaarden bij een vergunning correct worden nageleefd en de lasten tijdig uitgevoerd. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

De instrumenterende notaris raadt de liefhebbers aan om persoonlijk na te gaan of het voormeld onroerend goed overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en) en op het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de stad of gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

3. Rooilijn – onteigening

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in een rooilijnplan.

4. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de koper op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden.

Provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen deze opsomming van vergunningsplichtige handelingen aanvullen.

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

RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER

De notaris consulteerde op 5 mei 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN - INFORMATIE MELDPUNT (KLIM)

De verkopers en de notaris vestigen de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder

voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

BODEMTOESTAND

Nadat de instrumenterende notaris uitgelegd heeft dat:

1) een risicogrund een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en

2) de gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (art. 102§1 bodemdecreet), en

3) bij een overdracht van onroerende goederen onder stelsel van gedwongen mede-eigendom, er slechts bodemonderzoeken nodig zijn als er in de over te dragen kavel zelf een risico-inrichting aanwezig is of was of als er in een gemeenschappelijk deel een risico-inrichting aanwezig is of was dat uitsluitend gebruikt wordt/werd voor de over te dragen kavel, heeft de verkoper verklaard dat, bij zijn weten, het verkochte goed, voorwerp van deze akte, geen risicogrund is zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoeken evenmin is gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

Door de OVAM werd op 9 januari 2023 voor het goed een bodemattest afgeleverd met kenmerk 2023011035 waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat:

-het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet

zuiver zijn van de bodem;

-dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

ASBEST

Het bouwjaar van de toegankelijke constructies is 2001 of recenter.

De overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend.

Na door de notaris te zijn ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en inzonderheid over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier, bevestigt de verkoper dat er, sinds 01 mei 2001, aan dit goed wel degelijk werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De liefhebbers zullen aanvaarden dat onderhavige verkoop zonder voormeld postinterventiedossier/postinterventiedossier gemene delen plaatsvindt en ontslaan de verkoper van elke aansprakelijkheid hieromtrent.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat er geen controlebezoek 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) werd uitgevoerd, omdat de koper de werken voor deze elektrische installatie op eigen kosten dient uit te voeren.

De notaris wijst erop dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik mag worden genomen na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het appartement A00.01, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige de heer Wim Hollebeke, daterend van 20 april 2026 met vermelding van certificaatnummer 20260420-0003801368-RES-1, met F.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het appartement A.02.05, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige de heer Wim Hollebeke, daterend van 20 april 2026 met vermelding van certificaatnummer 20260420-0003801389-RES-1, met label B.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het appartement A.02.06, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige de

heer Wim Hollebeke, daterend van 20 april 2026 met vermelding van certificaatnummer 20260420-0003802036-RES-1, met label B.

Een exemplaar van dit certificaat wordt ter beschikking gesteld via www.biddit.be, zodat de liefhebbers op voorhand ingelicht zijn van het bestaan en de inhoud van dit EPC. Het origineel van dit certificaat zal aan de koper ter beschikking worden gesteld bij de volledige betaling van de prijs.

EPC gemeenschappelijke delen

De verplichting om over een EPC gemeenschappelijke delen te beschikken, wordt trapsgewijs ingevoerd:

- Vanaf 1 januari 2022 verplicht voor appartementsgebouwen met minstens vijftien gebouweenheden, waarvan minstens twee residentiële gebouweenheden die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn.

- Vanaf 1 januari 2023 verplicht voor appartementsgebouwen met minstens vijf gebouweenheden, waarvan minstens twee residentiële gebouweenheden die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn.

- Vanaf 1 januari 2024 verplicht voor appartementsgebouwen met minstens twee residentiële gebouweenheden die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn.

Het laten opmaken van dit EPC is de verantwoordelijkheid van de VME (of indien het gebouw in handen van één eigenaar is, de eigenaar).

Voor een nieuwbouw appartementsgebouw moet er pas een EPC gemeenschappelijke delen zijn tien jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De verkoper verklaart dat er een EPC gemeenschappelijke delen voorhanden is. Een exemplaar van dit certificaat wordt ter beschikking gesteld via www.biddit.be, zodat de liefhebbers op voorhand ingelicht zijn van het bestaan en de inhoud van dit EPC. Het origineel van dit certificaat zal aan de koper ter beschikking worden gesteld bij de volledige betaling van de prijs.

RENOVATIEPLICHT

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed A00.01 binnen zes (6) jaar vanaf de authentieke akte houdende de definitieve toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Binnen zes (6) jaar vanaf de authentieke akte houdende de definitieve toewijzing moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar

<http://www.energiesparen.be> of een energiedeskundige.

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes (6) jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

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 van de appartementen A02.05 en A.02.06 wordt erop gewezen dat het goed voldoet aan de huidige norm, aangezien beide appartement een label B behalen.

OVERSTROMINGSINFORMATIE

A. Risicozone voor overstroming

In toepassing van het Koninklijk besluit tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de notaris dat, volgens zijn gedane opzoeken, het goed niet gelegen is in:

- een bestaande risicozone;
- een zone die geen risicozone meer is;
- een nieuwe risicozone.

B. Waterparagraaf

In toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verklaart de notaris, dat volgens zijn gedane opzoeken (waterinfo.be) :

- het goed niet gelegen is in een gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- het goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone.

C. Signaalgebieden

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een signaalgebied (watergevoelig openruimtegebied) zoals vastgesteld door Vlaamse Regering.

D. Overstromingsrapport:

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport (<https://www.waterinfo.be/informatieplicht>) volgende scores:

P score (overstromingskans voor het perceel): A

G score (overstromingskans voor het gebouw): A

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;
Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

ONROEREND ERFGOED

Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed.

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

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

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

BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije

oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

NATUUR

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed niet is gelegen binnen:

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

HERSTELVORDERING WOONKWALITEIT

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

ONGESCHIKTHEID – ONBEWOONBAARHEID – LEEGSTAND – VERWAARLOZING

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, doch wel in het leegstandsregister gebouwen en woningen voor wat betreft de drie voormelde appartementen A00.01, A02.05 en A02.06.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, en/of het register verwaarloosde gebouwen en woningen.

De notaris wijst op de gevolgen van de opname in voormelde inventaris, de mogelijkheid tot schrapping en de vrijstellingen, overeenkomstig de artikelen 2.9 tot en met 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen.

De notaris zal de gemeentelijke administratie in kennis stellen van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

De heffing hiertoe blijft integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Deze regeling doet geen afbreuk aan de gehoudenheid van de verkoper ten aanzien van de fiscus voor wat de betaling van de totaliteit van de heffing betreft.

ROOILIJN - ONTEIGENING

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013 heeft de verkoper verklaard 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.

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.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke bidder, 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 <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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de vijf (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:

- 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 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 ingentreding 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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigde Belasting over de Toegevoegde Waarde (BTW) aan een percentage van éénentwintig procent (21%). Het bedraagt:

- Zesendertig komma vijftig procent (36,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Dertig komma vijfendertig procent (30,35%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Achtentwintig komma vijfenvijftig procent (28,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Zevenentwintig komma veertig procent (27,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zesentwintig komma zestig procent (26,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Vijfentwintig komma vijfnegentig procent (25,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Vijfentwintig komma veertig procent (25,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijfentwintig procent (25,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vierentwintig komma zeventig procent (24,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vierentwintig komma veertig procent (24,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vierentwintig komma tien procent (24,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Drieëntwintig komma zeventig procent (23,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Drieëntwintig komma veertig procent (23,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Drieëntwintig komma twintig procent (23,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Drieëntwintig komma nul vijf procent (23,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Tweeëntwintig komma negentig procent (22,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Tweeëntwintig komma vijfenzeventig procent (22,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Tweeëntwintig komma vijfenzestig procent (22,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Tweeëntwintig komma vijfenvijftig procent (22,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Tweeëntwintig komma vijfendertig procent (22,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Tweeëntwintig komma dertig procent (22,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Tweeëntwintig komma vijfentwintig procent (22,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Tweeëntwintig komma tien procent (22,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Tweeëntwintig procent (22,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Eénentwintig komma vijfennegentig procent (21,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Eénentwintig komma tachtig procent (21,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Eénentwintig komma vijfenzestig procent (21,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Eénentwintig komma vijfenveertig procent (21,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Eénentwintig komma veertig procent (21,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Eénentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigde Belasting over de Toegevoegde Waarde (BTW) aan het tarief van éénentwintig procent (21%), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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 ereloon.

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 verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde

rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

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

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
 - uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
 - afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
 - alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

verstrekt.

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via <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 <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://www.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.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris de gegevens betreffende de bij deze akte betrokken partijen op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op de plaats en datum als voormeld, door ons, notaris, getekend.