

VERKOOPSVOORWAARDEN MOLENBERGSTRAAT 22 TE LIEVEGEM	REP. 2026/ DOSSIER: JVH/8029
---	---------------------------------

TEN JARE TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Op negenentwintig oktober.

Zal er door Ons, Meester Thibault VAN BELLE, notaris ter standplaats Lievegem, bestuurder van een besloten vennootschap "Notaris Thibault Van Belle", met zetel te 9930 Lievegem, Dreef, 68, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent met als ondernemingsnummer 0888.146.153, overgegaan worden tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de Biddit-verkoop van het hierna beschreven onroerend goed, onder dewelke zal worden overgegaan door mijn ambt.

Hierna genoemd "de notaris".

TEN VERZOEKE VAN:

\$

Hierna genoemd "de comparant" of "de verkoper".

\$

Rechtsbekwaamheid van de comparant.

De comparant verklaart op uitdrukkelijke vraag van de notaris volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een voorlopige bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren;
- geen bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap waarbij toepassing gemaakt werd van artikel 3 § bis van het KB van vierentwintig oktober negentienhonderd vierendertig;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.

Toelichting van het proces-verbaal – gehele of gedeeltelijke voorlezing.

Het volledige proces-verbaal zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparant steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van dit proces-verbaal, alvorens te ondertekenen. Het proces-verbaal zal integraal worden voorgelezen indien de comparant dit wenst, alsook indien hij van oordeel is dat het ontwerp van dit proces-verbaal hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaand het verlijden ervan. Hierop verklaart de comparant dat hij van oordeel is dat hij het ontwerp tijdig heeft ontvangen en dat deze termijn voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken, dat hij hiervan kennis heeft genomen, en volledige voorlezing van het proces-verbaal dan ook niet eist.

Eventuele wijzigingen die werden of worden aangebracht aan het ontwerp zullen integraal worden voorgelezen samen met de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 Organieke Wet Notariaat.

De comparant erkent volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaart dat zijn voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmachten

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notaris Thibault Van Belle

Dreef 68

9930 Lievegem

Contactpersoon: jvh@notarisvanbelle.be ; thibault.vanbelle@belnot.be

Telefoonnummer: 09/372.70.47 of 09/372.86.88

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

GEMEENTE LIEVEGEM - vijfde afdeling - Zomergem

Een woonhuis met bijgebouwen, met alle aanhorigheden, op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te **Lievegem, Molenbergstraat 22**, gekend volgens kadaster te Lievegem, vijfde afdeling/Zomergem, sectie E, **perceelnummers 240S P0000, 240T P0000, 240X P0000 en 236A P0000**, met een gezamenlijke oppervlakte volgens de hierna vermelde opmeting van duizend eenentachtig vierkante meter (1.081 m²).

Hierna onveranderlijk aangeduid als "het goed".

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierhonderdzestien euro (€ 416,00)

De aanstaande koper verklaart het hierbij aangekochte goed te kennen en er geen nadere omschrijving van te verlangen. Hij zal nooit enige vordering kunnen doen gelden tegenover de verkoper of de notaris wegens onnauwkeurigheid in de beschrijving van het hierbij aangekochte goed.

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

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

Alle roerende en andere mobiele goederen die zich nog bevinden in bovenbeschreven goed worden mee verkocht.

OPMETING - PLAN.

Voorschreven goed staat afgebeeld en afgeschetst op een plan, opgemaakt door de heer landmeter Pol De Poorter (LAN040369) te 9880 Aalter, Kestelstraat 18, op eenendertig juli tweeduizend zesentwintig.

Voormeld opmetingsplan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 44080/11101 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Gelet op de opname op de databank vraagt de verkoper toepassing van artikel 26,3^{de} lid, 2^o van het Wetboek van Registratierechten en van artikel 1, 4^{de} lid van de Hypotheekwet.

De aanstaande koper verklaart een kopie van dit opmetingsplan ontvangen en gezien te hebben.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

\$

De aanstaande koper verklaart zich te vergenoegen met het bewijs van eigendom dat voorafgaat en van de verkoper geen andere titel te eisen dan een uitgifte van deze akte.

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **HONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 150.000,00).**

In afwijking van artikel 15 van de hierna gemelde algemene verkoopvoorwaarden zal er niet gewerkt worden met een instelpremie.

MINIMUMBOD

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen **zondag 29 november 2026 om 12 uur.**

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is **maandag 7 december 2026 om 12 uur** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris, en dit binnen de tien (10) werkdagen na het einde van de biedingen.

Het tijdstip hiervoor is bepaald op woensdag 9 december 2026 om 17 uur op het kantoor van ondergetekende Notaris Thibault Van Belle, maar kan gewijzigd worden na onderling overleg.

BEZOEKEN

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

- Zaterdag 14 november 2026 van 10u tot 12u;
- Zaterdag 21 november 2026 van 10u tot 12u;
- Zaterdag 28 november 2026 van 10u tot 12u;
- Zaterdag 05 december 2026 van 10u tot 12u.

Eventuele bijkomende bezoeken worden bepaald na onderling overleg tussen het kantoor van ondergetekende Notaris en de verkoper.

LASTEN EN VOORWAARDEN.

1) Eigendom, genot en gebruik

Voorschreven goed is niet in gebruik, noch door de verkoper, noch door derden.

De aanstaande 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.

2) Lasten en taksen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de aanstaande koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingetotreding. 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.

3) Verborgen 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 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. Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

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

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de aanstaande 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 aanstaande 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.

4) Tienjarige aansprakelijkheid

De aanstaande koper wordt eveneens zuiver en eenvoudig gesubrogeerd 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 de rechten in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven niet van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd.

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na één juli tweeduizend achttien

De verkoper verklaart dat er op heden geen procedures lopen tegen aannemers of architecten. De verkoper verklaart dat er op heden ook geen andere procedures lopen of geschillen bestaan betreffende de verkochte goederen.

5) 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 aanstaande koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

6) Gemene muren, hagen en andere afsluitingen

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden. Dit betekent met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

De verkoper verklaart dat er op heden geen enkel geschil bestaat met aangrenzende of naburige eigendommen of de gebruikers of bewoners ervan of dat er geen andere juridische procedures betreffende het bij deze verkochte goed lopende zijn.

7) Brandverzekering

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de aanstaande koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de aanstaande 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 aanstaande 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.

8) Premies

De aanstaande koper erkent dat ondergetekende notaris heeft gewezen op onder meer het bestaan van 1) toelagen alsook premies voor onder meer verwerving, bouwen, renovatie en sanering, en 2) de Verzekering Gewaarborgd Wonen van de Vlaamse Overheid waarbij men bij de aankoop van een enige woning als hoofdverblijfplaats en het aangaan van een hypothecaire lening zich kan verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Voor de voorwaarden en formaliteiten betreffende de premies van Wonen-Vlaanderen, zie <https://www.premiezoeker.be/>

9) Nutsvoorzieningen

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn niet in de verkoop inbegrepen, en worden aan hun rechthebbenden voorbehouden.

De aanstaande koper heeft vanaf zijn ingenottreding de vrije keuze wat betreft alle contracten van water, gas, elektriciteit en andere distributiediensten.

10) Rookmelders

De notaris wijst op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders. Voor de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren. Zie voor meer informatie onder meer <https://www.wonenvlaanderen.be/rookmelders>.

11) Centrale verwarming

De notaris wijst de aanstaande koper op de verplichtingen voortvloeiend uit het Besluit van de Vlaamse Regering van acht december tweeduizend en zes betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen.

Meer informatie over de verplichtingen op:
<https://www.vlaanderen.be/keuring-en-onderhoud-van-uw-verwarming>.

12) Publiciteitspanelen

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen enkele (huur)overeenkomst bestaat inzake de plaatsing van publiciteitspanelen en/of een recht van gebruik voor publiciteit op de gevel(s) van voorgescreven goed.

De aanstaande koper verklaart het goed te hebben bezocht en de gevels van het goed te hebben nagezien. De aanstaande koper verklaart dat er geen publiciteitspanelen vastgehecht zijn op de gevels van het goed.

13) Zekerheidsrechten

De verkoper verklaart te verkopen, af te staan en over te dragen, onder de gewone waarborg als naar recht en voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek, koopverbrekende vorderingen, bezwarende overschrijving en alle andere om het even welke zakelijke rechten en beletselen hoegenaamd. Op de vraag door ondergetekende notaris gesteld, verklaart de verkoper dat hij in de twee maanden voorafgaand aan het verlijden van deze akte, geen hypotheek heeft toegestaan op het hierna beschreven onroerend goed en dat hem evenmin een bevel tot betalen of een onroerend beslag werd betekend. De verkoper verklaart eveneens dat hij geen niet-herroepen volmacht gegeven heeft en dat hij geen weet heeft van enige procedure die het vrijgeven van de goederen zou belasten.

Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN.

Het goed wordt verkocht met alle mogelijke heersende en lijdende erfdienstbaarheden. De aanstaande koper zal op eigen risico en kosten deze erfdienstbaarheden inroepen of ertegen opkomen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de verkoper. Hij treedt in alle rechten en plichten van de verkoper voor wat betreft de bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden, vermeld in vorige eigendomstitels.

Meer bepaald staat letterlijk het volgende vermeld in de akte verleden voor notaris Joseph Van der Auwermeulen, destijds te Zomergem, op eenentwintig oktober negentienhonderdzesenvijftig

"Bijzondere bedingen:

Verders verklaren partijen bij deze volgende zakelijke erfdienstbaarheden te willen vestigen, welke ten eeuwige dage en onvergeld, in voor of nadeel zullen blijven van alhier verkochte eigendom en van de aanpalende eigendom thans toebehorende aan de verkopers en ten kadaster gekend sectie E nummers 236a en 240c/ex.

A. Alhier verkochte eigendom dient ten eeuwige dage en onvergeld ten voordele van aanpalende eigendom te gedogen:

- 1. de vensters stekende in de Zuid Zuid-West gevel van het woonhuis staande op aanpalende eigendom en gemerkt op alhier aangehecht plan onder de letters A.B.C.D.E.*
- 2. de aalput deels op beide eigendommen gelegen en gemerkt met letter K. op gemeld plan.*
- 3. den drup over de ganse lengte van den gevel der aanpalende eigendom, gemerkt op het grondplan tussen de letters LM.*

4. een recht van doorgang over de strook afgelijnd op aangehecht plan onder de letters L.N.O.Q.R.S.

B. De eigendom toebehorende aan de verkopers zal op zijn beurt ten eeuwige dage en onvergeld doorgang dienen te verlenen aan alhier verkochte eigendom over een uitweg op aangehecht plan aangeduid onder de letters L.N.O.P.

C. De verkopers zijn verders verplicht de deuren toe te metsen welke uitgeven op verkochte eigendom en gemerkt zijn op het plan onder de letters F.G.H. en I.

In een akte instel van het ambt van notaris Maeyens Vital te Knesselaere en gedagtekend van zestien September negentien honderd zes en twintig, staat letterlijk volgende geschreven, dit met betrekking tot de woning alhier verkocht:

"De koper zal moeten overnemen: ene ingemaakt kas in de voorplaats en gans de electricke plaatsing, zonder de lampen."

Verders staat nog volgende geschreven: "Beide kopen zullen ten eeuwige dage, onvergeld recht hebben water te nemen uit de bestaande pomp en put, liggende rechtover dezen koop op nummer 547b der sectie C n die de eigendom blijft der verkopers."

De verkoper verklaart \$, het geheel in volle eigendom heeft verkregen van de aanpalende eigendom waarvoor deze bijzondere bedingen werden gevestigd waardoor deze zijn komen te vervallen.

Voor zover het hiervoor vermelde nog van toepassing is, wordt de aanstaande koper in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper dienaangaande en verklaart de aanstaande koper er zich toe te verbinden deze voorwaarden na te leven en de naleving ervan ook op te leggen aan alle rechtverkrijgenden, zonder uit dien hoofde enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart dat er verder geen bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

RUIMTELIJKE ORDENING

a) Verklaringen verkoper.

De verkoper verklaart dat er tot op heden geen geschillen bestaan met om het even wie die betrekking hebben op het voorschreven goed.

De verkoper verklaart:

- voor alle stedenbouwkundige handelingen die hij heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte onroerende goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen of de vereiste meldingen te hebben gedaan.

- de werken te hebben uitgevoerd conform de vergunning of de melding.

- geen weet te hebben dat het goed bezwaard zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden. Voor zover hem bekend, maakt dit goed aldus op heden niet het voorwerp uit van enig bouw misdrijf.

- niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting, behoudens hetgeen eventueel hierna vermeld. Mocht het bij deze verkochte goed getroffen worden door enig besluit van de bevoegde overheid, inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen, betreffende de voor- of achterbouw of door enig ander overheidsbesluit of reglement, dan zal de aanstaande koper zich moeten gedragen naar al die

voorschriften, zonder verhaal tegen de verkoper en de instrumenterende notaris te kunnen uitoefenen, wegens verlies van grond of om het even welke reden ook.

- geen kennis te hebben van enige (planbaten)heffing, zoals vermeld in artikel 2.6.8. Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

b) Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op één oktober tweeduizend zesentwintig 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.

c) Stedenbouwkundig uittreksel

De aanstaande koper verklaart dat hij een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel van de Gemeente Lievegem van acht oktober tweeduizend zesentwintig heeft ontvangen.

De aanstaande koper ontslaat de instrumenterende notaris van alle verdere toelichtingen en verantwoordelijkheden dienaangaande.

* De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van **artikel 5.2.1** van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zoals eveneens blijkt uit het bovenvermeld stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het voorschreven goed geen stedenbouwkundige vergunningen, bouwvergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgeleverd.

De notaris wijst erop dat een goed dat werd opgericht:

- vóór 22 april 1962 van een onweerlegbaar vermoeden van vergunning kan genieten overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 van de VCRO;
- in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, van een weerlegbaar vermoeden van vergunning kan genieten overeenkomstig artikel 4.2.14, § 2 van de VCRO.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven goed volgens voormeld stedenbouwkundig uittreksel op basis van het Gewestplan 'origineel gewestplan Eeklo – Aalter' (goedgekeurd bij KB van vierentwintig maart negentienhonderdachtenzeventig) is: **Woongebieden, met uitzondering van perceelnummer 236A P0000 dat deels gelegen in woongebieden en deels agrarische gebieden.**

Perceelnummer 236A P0000 is tevens gelegen in het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Agrarisch gebied Zomergem' (goedgekeurd op zevenentwintig maart tweeduizend vierentwintig) met **bestemming 'Bijkomend voorschrift agrarisch gebied'**.

Hierbij werd opgelegd:

'Nieuwe agrarische en para-agrarische bedrijfszetels worden niet toegelaten binnen de contouren van het RUP. Een functiewijziging van een bestaand gebouw of gebouwencomplex met hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, naar opslag van allerlei materialen of materieel, wordt niet toegelaten.'

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 het voorschreven goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat voor het voorschreven goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in toepassing van het decreet van vijftieng april tweeduizend en veertien betreffende complexe projecten en niet bezwaard is met een voorkooprecht uit hoofde van zelfde decreet.

7° dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

* Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de aanstaande koper op **artikel 4.2.1** van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarin de vergunningsplichtige handelingen omschreven staan. De notaris wijst erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

* Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de aanstaande koper op bovenvermeld stedenbouwkundig uittreksel waarin vermeld staat dat:

- het goed gelegen is in de zuiveringszone '**centraal gebied**'. Dit is een al gerioleerde en aangesloten gebied waar huishoudelijk afvalwater naar een riolerings- en zuiveringsstation wordt afgevoerd.

De aanstaande koper wordt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkoper gesteld zonder uit dien hoofde enig verhaal tegen de verkoper of de notaris te kunnen uitoefenen.

d) Bestemming

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als woonhuis (Molenbergstraat 22, perceelnummer 240S P0000), en als bijgebouwen (perceelnummer 240T P0000). Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de aanstaande koper aan het goed zou willen geven. De aanstaande koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

e) Voorbehoud

De notaris wijst partijen erop dat hij niet instaat voor de juistheid van informatie in het stedenbouwkundig uittreksel, en dat deze informatie werd opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de stad of gemeente verstrekte gegevens. De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

De notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed, rechtsgeldig zijn en niet vervallen zijn;
- het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- het garandeert dat het hierbij verkochte goed integraal is vergund.

Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

De aanstaande koper dient zich te informeren omtrent de mogelijkheden en beperkingen, op het belang om na te gaan of het onroerend goed overeenstemt

met de afgeleverde vergunning(en), en om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de betrokken dienst teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

BODEMDECREET

a) ALGEMEEN.

De Notaris wijst op de draagwijdte van het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming de dato zevenentwintig oktober tweeduizend en zes (hierna "BODEMDECREET") en het uitvoeringsbesluit de dato veertien december tweeduizend en zeven (hierna "VLAREBO"), die de verkoper er onder meer toe verplicht de aanstaande koper in te lichten omtrent een eventuele bodemverontreiniging, die een saneringsverplichting of een gebruiksbeperking van de grond met zich zouden kunnen meebrengen.

De notaris heeft gewezen op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht. In het bijzonder heeft de notaris gewezen op artikel 118 van het Bodemdecreet dat als volgt luidt:

"Afstand van het eigendomsrecht of van andere zakelijke rechten, vermeld in artikel 2, 18°, ontslaat de houder van het zakelijk recht niet van de verplichting om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren die op hem rusten krachtens de bepalingen van dit decreet."

b) BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND.

1. De verkoper verklaart vervolgens dat er op de grond, die het voorwerp is van onderhavige overdracht, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet.

2. De verkoper legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de voorschreven goederen en die werd afgeleverd door OVAM op een oktober tweeduizend zesentwintig, overeenkomstig artikel 101 van Bodemdecreet.

Deze bodemattesten hebben een gelijkkluidende inhoud die hier letterlijk wordt hernomen:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer

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

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

3. De aanstaande koper verklaart te weten dat deze bodemattesten geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem; en dat de regels met betrekking tot het grondverzet van toepassing blijven.

4. De verkoper verklaart met betrekking tot de overgedragen grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de aanstaande koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de aanstaande koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging, eventuele gebruiks- of bestemmingsbeperkingen en/of voorzorgsmaatregelen op zich, alsmede de eventuele schade, zowel als de kosten van bodemsaneringswerken, die daaruit zouden kunnen voortvloeien, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tegenover hem tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

5. Overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet vermeldt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van titel III van zelfde decreet inzake overdracht van gronden, in de mate zoals hierboven vermeld, werden toegepast.

PFAS

Voorschreven goed ligt binnen de zone 'No regret-maatregelen Blauwersstraat' voor PFAS, zie <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/lievegem-no-regret-maatregelen-pfas>.

ASBESTINVENTARIS

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20260407-000047.000, op zeven april tweeduizend zesentwintig.

De verkoper en aanstaande koper verklaren uitdrukkelijk dat de aanstaande koper, vóór het verlijden van de toewijs, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Niet-asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld: 17 Asbestmaterialen 1 Beperking 0

Uitsluitingen

2 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

11 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

4 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren.

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er geen stookolietank aanwezig is.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Het Postinterventiedossier of PID omvat de plannen, technische gegevens, contactgegevens van architect, veiligheidscoördinator en aannemers, die het gebouw hebben opgetrokken of verbouwd.

Het PID is sinds 1 mei 2001 verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001, of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meer aannemers. Het wordt opgemaakt door de veiligheidscoördinator. Op bouwplaatsen met slechts één aannemer is het de opdrachtgever of een aangestelde derde die een vereenvoudigd PID moet opstellen. Wanneer de eigenaar zelf werken uitvoert, is hij zelf verantwoordelijk voor het PID. Het PID moet gedurende de volledige levensduur van het gebouw bij het gebouw blijven. Wanneer een gebouw of deel ervan van eigenaar verandert, overhandigt de vorige eigenaar het PID aan de nieuwe eigenaar.

Aan de hand van het PID kan men bij verbouwingen achterhalen hoe het gebouw werd opgebouwd en met welke materialen. Wanneer bouwwerken worden uitgevoerd, is de eigenaar verplicht het PID ter beschikking te stellen van architect en aannemers ter aanvulling.

De verkoper heeft na deze uitleg verklaard dat er aan het voormeld goed **geen werken zijn uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen** van dit Koninklijk besluit van vijftiengintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen.

ZONNEPANELEN

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

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, aangezien het goed voorzien is van een elektrische installatie die niet het voorwerp is van een wijziging sinds één oktober negentienhonderd éénentachtig, of het voorwerp heeft uitgemaakt van een wijziging of belangrijke uitbreiding sinds één oktober negentienhonderd éénentachtig maar waarvan het deel daterend van voor één oktober negentienhonderd éénentachtig niet onderworpen is geweest aan een volledig controleonderzoek.

* Negatief proces-verbaal:

Het proces-verbaal door Vincotte vzw te 1820 Melsbroek, Haachtsteenweg 236 opgemaakt op dertig maart tweeduizend zesentwintig stelt

vast dat de **elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.**

Enkel de aanstaande koper zal, met uitsluiting van de verkoper, de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De aanstaande koper erkent ingelicht te zijn van zijn verplichtingen:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen binnen een termijn van **18 maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte** door een erkend organisme;

- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De aanstaande koper behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de aanstaande koper het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De aanstaande koper erkent ingelicht te zijn geweest door de notaris betreffende:

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
- de gevolgen en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Julie Goovaerts (EP22053), gedateerd op zeven april tweeduizend zesentwintig, met certificaatnummer 20260407-0003832760-RES-1.

De energiescore is **1116 kWh/m²/jaar** en het **label** is bijgevolg **"F"**.

Ondergetekende notaris stelt de aanstaande koper hiervan in kennis, en de verkoper overhandigt aan de aanstaande koper een kopie van dit energieprestatiecertificaat.

RENOVATIEVERPLICHTING

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De aanstaande koper wordt erop gewezen dat elk goed binnen zes jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Indien de aanstaande koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf heden zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Binnen zes jaar vanaf heden moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

De aanstaande koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie wordt verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

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

De aanstaande koper verklaart dat hij op de hoogte is dat hij geen maatregelen mag nemen die de energieprestatie van het goed verslechteren.

RISICOZONE OVERSTROMINGSGBIED – DE WATERPARAGRAAF.

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato elf maart tweeduizend zesentwintig, verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris,

met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed op basis van kaartversie van januari tweeduizend achttien niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

-niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;

-niet gelegen is in een signaalgebied.

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

De gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd

ONROEREND ERFGOED

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

De verkopende partij verklaart eveneens dat voorschreven goed niet beschermd is overeenkomstig hoofdstuk 6 van het Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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 van dertien juni negentienhonderd negentig, wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

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.

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van de aanwezigheid van ondergrondse leidingen in het alhier verkochte onroerend goed.

RECHTEN VAN VOORKOOP.

A) BEPALINGEN IN VERBAND MET DE NATUURRESERVATEN.

De verkoper verklaart dat het hierbij verkocht goed niet onder toepassing valt van artikel 37, paragraaf 1, eerste lid, van het decreet van eenentwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Het Natuurbehouddecreet) aangezien het 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.

B. LEEGSTAND.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het bij deze verkochte goed niet opgenomen is in:

- de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (Decreet van negentien april negentienhonderd vijffennegentig),
- het (gemeentelijk) register van de leegstaande gebouwen en/of woningen (artikelen 2.9. tot en met 2.14. Vlaamse Codex Wonen),
- het (gemeentelijk) register van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikelen 2.15. tot en met 2.20. Vlaamse Codex Wonen),
- de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikelen 3.12. tot en met 3.23. Vlaamse Codex Wonen).

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

C. VLAAMSE CODEX WONEN

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet onder het toepassingsgebied valt van artikel 5.76 en volgende Vlaamse Codex Wonen en dat het voorkeurecht dus niet dient aangeboden te worden aan de betrokken instanties.

D. RUILVERKADELING

De verkoper verklaart dat het hierboven beschreven goed niet is gelegen in een zone vatbaar voor ruilverkaveling, behoudens hetgeen eventueel vermeld in het hierboven vermeld stedenbouwkundig uittreksel.

E. ENIG ANDER VOORKEURECHT.

De verkoper verklaart aan geen andere personen of instanties een recht van voorkeurecht te hebben toegestaan.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkeurecht- of voorkeurecht(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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

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

HERSTELVORDERING - VLAAMSE CODEX WONEN

Ondergetekende notaris heeft de aanstaande koper gewezen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

De verkoper verklaart dat het goed wel voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten en op het goed geen vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 3.34 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen rust.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE VOOR HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING.

Deze verkoop geschiedt niet onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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 BW).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bidder 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 forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend

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

Prijs	Kosten
tot 30.000	27,50 %
van 30.000 tot en met 40.000	21,35 %
van 40.001 tot en met 50.000	19,55 %
van 50.001 tot en met 60.000	18,40 %
van 60.001 tot en met 70.000	17,60 %
van 70.001 tot en met 80.000	16,95 %
van 80.001 tot en met 90.000	16,40 %
van 90.001 tot en met 100.000	16,00 %
van 100.001 tot en met 110.000	15,70 %
van 110.001 tot en met 125.000	15,40 %
van 125.001 tot en met 150.000	15,10 %
van 150.001 tot en met 175.000	14,70 %
van 175.001 tot en met 200.000	14,40 %
van 200.001 tot en met 225.000	14,20 %
van 225.001 tot en met 250.000	14,05 %
van 250.001 tot en met 275.000	13,90 %
van 275.001 tot en met 300.000	13,75 %
van 300.001 tot en met 325.000	13,65 %
van 325.001 tot en met 375.000	13,55 %
van 375.001 tot en met 400.000	13,35 %
van 400.001 tot en met 425.000	13,30 %
van 425.001 tot en met 500.000	13,25 %
van 500.001 tot en met 550.000	13,10 %
van 555.001 tot en met 600.000	13,00 %
van 600.001 tot en met 750.000	12,95 %
van 750.001 tot en met 1.000.000	12,80 %
van 1.000.001 tot en met 2.000.000	12,65 %
van 2.000.001 tot en met 3.000.000	12,45 %
van 3.000.001 tot en met 4.000.000	12,40 %
Meer dan 4.000.000	12,35 %

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten lastens de koper

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een

derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – 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 hervereiling 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 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, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

I. De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen, met machtiging gezamenlijk of afzonderlijk te handelen:

\$

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 2, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de aanstaande koper, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, de massa's vormen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen geheel of gedeeltelijk in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.
- ten einde voor de verkoper en in haar naam de prijs en de onkosten van het verkochte goed te ontvangen van de aanstaande koper en er goed en geldig kwijtschrift van te verlenen; het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na betaling van koopsom, onkosten en aankleven, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van de gebeurlijk genomen ambtshalve inschrijving; alle akten en stukken te tekenen, kortom alles te doen wat noodzakelijk is, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

II. Partijen geven hierbij volmacht aan de instrumenterende notaris om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

SLOTBEPALINGEN – VERKLARINGEN VAN DE COMPARANT.

- De notaris heeft de comparant ingelicht dat hij vrij zijn raadsman kan kiezen of zich kan laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.
- De comparant verklaart dat deze akte evenwichtig is en een juiste weergave vormt van hun bedoelingen, zelfs indien de bepalingen ervan zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.
- De comparant bevestigt tevens dat de notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hem op onpartijdige wijze raad verstrekt heeft.
- Hierover ondervraagd door de notaris heeft de comparant verklaard dat er bij zijn weten geen juridische procedures hangende zijn betreffende het hierbij verkochte goed, dat er geen stedenbouwkundige inbreuken bestaan, dat er ook geen juridische procedures hangende tegen hem zijn en dat hij geen document getekend heeft, zoals hypothecaire volmachten en dergelijke, waardoor een hypothecaire inschrijving of een overschrijving zou kunnen genomen worden op voorschreven goed.
- De comparant verklaart dat naar zijn weten hij volledig rechtsbekwaam is en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid verkeert, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd heeft en niet valt onder toepassing van de collectieve schuldenregeling of enige andere beschermingsmaatregel.

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Recht van vijftig euro (€ 50,00) betaald op aangifte door ondergetekende Notaris Thibault Van Belle, die aldus ontvangst bevestigt van dit bedrag, waarvan kwijting.

NOTARIËLE AKTEBANK

De notaris informeert eraan dat een gedematerialiseerde kopie van deze akte in de Notariële Aktebank (NABAN) zal bewaard worden. U kan dit raadplegen op: www.naban.be.

Deze kopie heeft dezelfde bewijswaarde als een uitgifte van de minuut op papier en kan alleen door de onmiddellijke belanghebbende personen worden geraadpleegd.

BEVESTIGING VAN DE IDENTITEIT IN HET KADER VAN DE HYPOTHEEKWET

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van ieder van de partijen - natuurlijke personen aan de hand van hem voorgelegde documenten van de burgerlijke stand.

De partijen verklaren dat ze hun instemming hebben betuigd met de vermelding van het rijksregisternummer in dit proces-verbaal.

Conform de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris, de naam, de zetel, de rechtsvorm, de datum van oprichting en het Belasting over de Toegevoegde Waarde - nummer of ondernemingsnummer van partijen, rechtspersonen, op zicht van de stukken die de wet vereist.

OMBUDSMAN

De notaris vestigt er de aandacht van partijen op dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Lievegem, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.