

Rep. Nr.:2026

Akte: Eenvormige verkoopsvoorwaarden Biddit

In het jaar TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG

Op ZESTIEN APRIL

Ga ik, Meester **JOCHEN ROELENS**, notaris te Roeselare, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop

(...)

VOORAFGAANDE UITEENZETTING MET BETREKKING TOT AANDACHTPUNTEN BIJ HET UITBRENGEN VAN EEN BOD

Gevolgen van een bod

1° Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder 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.

2° 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Alles zoals hierna verder uiteengezet en gepreciseerd.

Geen opschortende voorwaarde financiering

Onderhavige verkoop wordt niet gesloten onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper moet de kosten in euro betalen op het kantoor van de notaris binnen vijf dagen na het afsluiten van de biedingen en uiterlijk bij de toewijs. De koper moet de geboden prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Elke betaling dient te gebeuren door overschrijving op de derdenrekening met nummer **BE62 7755 9961 9261** op naam van de notarisassociatie "Notariskantoor Van den

Eynde & Roelens” te Roeselare. **De koper wordt er op gewezen dat hij dus reeds op het ogenblik van de biedingen een duidelijk zicht dient te hebben op de wijze waarop hij zijn aankoop zal financieren, gelet op deze timing.**

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

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

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Van den Eynde & Roelens
Rumbeeksesteenweg 480 - 8800 Roeselare (Rumbeke)

Tel 051/ 26 48 00

jochen.roelens@belnot.be

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD ROESELARE - eerste afdeling - Ardooisesteenweg 27

Een handelshuis (volgens kadastrale beschrijving) met aanhorigheden, op en met de medegaande grond, gekadastreerd onder Roeselare, eerste afdeling, sectie A, volgens titel nummer 208 C 2 met een oppervlakte van één are (1a) en thans volgens recente kadastrale legger nummer **280C2 P0000**, met een identieke oppervlakte.

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): duizend honderdzevenenvijftig euro (€ 1.157,00).

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op het feit dat de feitelijke indeling van het pand thans als volgt is:

- een handelsgelijkvloers (op vandaag een winkel),
- vier aparte kamers, dewelke thans als aparte wooneenheden aangewend worden, met daarnaast een aantal ruimten voor gemeenschappelijk gebruik: onder meer keuken en badkamer.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers er reeds op dat deze **indeling/huidige functie(s) (met 4 aparte woonentiteiten/kamers) een stedenbouwkundige inbreuk uitmaakt/wederrechtelijk tot stand gekomen is (aldus zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen,** waarvoor verwezen wordt naar hetgeen verder uiteengezet.

De beschrijving van het goed wordt verder 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 overige roerende goederen die nog aanwezig zouden zijn in het pand, zijn niet in de verkoop begrepen. Indien zich in voorschreven goed na betaling koopsom en kosten door de koper, nog roerende goederen bevinden die niet zijn weggenomen, zal de koper er zijn

eigen zaak van moeten maken (roerende goederen die mogelijk ook aan de huurders toebehoren), en zal hij desgevallend op eigen kosten moeten instaan voor de verwijdering ervan.

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.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de consoorten EL HANKOURI: 1) Said, 2) Monir, 3) Ouail en 4) Abdennassir, elk voor één/vierde onverdeeld deel volle eigendom, ingevolge aankoop (samen met een ander onroerend goed) in voormelde verhouding jegens de naamloze vennootschap “FAMAD” , blijkens akte verleden voor notaris Philippe Verlinde, te Brussel, met tussenkomst van notaris Joseph Thiery, destijds te Rumbeke, op 30 juli 2003, overgeschreven op het toenmalig hypotheekkantoor Kortrijk 2 onder referte 65-T-30/01/2004-01291.

Vervolgens hebben de hierna vermelde consoorten EL HANKOURI: 1) Monir, 2) Ouail en 3) Abdennassir, allen voornoemd, hun onverdeelde delen afgestaan aan de heer EL HANKOURI Said, voornoemd, zodat hij de geheelheid volle eigendom bekwam, blijkens akte verleden voor notaris Christophe Vandeurzen, te Koekelare, op 28 december 2006, overgeschreven op het toenmalig hypotheekkantoor Kortrijk 2 onder referte 65-T-22/01/2007-01013.

De koper zal zich met deze eigendomsaanhaling moeten vergenoegen en geen andere titels kunnen eisen dan een afschrift van deze.

Roerende zekerheden

De kandidaat-kopers worden op de hoogte gesteld van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen. Deze wetgeving laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelf indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De ondergetekende notaris bevestigt dat hij het Pandregister heeft geconsulteerd op 13 april 2026 en dat er geen inschrijvingen in het register werden opgenomen.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **VIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 85.000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod 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.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de **aanvang van de biedingen** is **donderdag 28 mei 2026 om dertien uur (13h00)**.

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen** is **vrijdag 5 juni 2026 om**

dertien uur (13h00), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 12 juni 2026 om zestien uur (16h00)**.

Bezoeken

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

- zaterdag 16 mei 2026
- zaterdag 23 mei 2026
- zaterdag 30 mei 2026

en dit steeds vanaf veertien uur (14h00) tot en met zestien uur (16h00).

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

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

“De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen.”

Publiciteit

De verkooppubliciteit zal minstens worden gevoerd als volgt:

- door aanplakking van minstens 1 affiche op het pand zelf;
- op internet, namelijk door middel van publicaties op www.immoweb.be , www.biddit.be en www.notaris.be (met foto's), en dit minstens vanaf 7 mei 2026 tot aan het ogenblik van de toewijzing.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De beslagene verklaart dat voormeld goed verhuurd is als volgt:

- 1/ De gelijkvloerse winkelruimte: door middel van een aparte handelshuurovereenkomst;
- 2/ kamer 1.1 op de eerste verdieping (en de gemeenschappelijk gebruikte delen): door

middel van een aparte woninghuurovereenkomst;

3/ kamer 2.1 op de tweede verdieping (en de gemeenschappelijk gebruikte delen):
door middel van een aparte woninghuurovereenkomst;

4/ kamer 2.2 op de tweede verdieping (en de gemeenschappelijk gebruikte delen):
door middel van een aparte woninghuurovereenkomst;

4/ kamer 3.1 op de derde verdieping (en de gemeenschappelijk gebruikte delen): door
middel van een aparte woninghuurovereenkomst.

Ondergetekende notaris verwijst naar het principe voorzien in artikel 1575
Gerechtelijk Wetboek, dat bepaalt dat huurovereenkomsten die geen vaste dagtekening
hebben niet tegenwerpelijk zijn aan de beslaglegger/ingeschreven schuldeisers, noch aan de
koper. Evenmin kunnen tegen deze schuldeisers, de beslagleggers of de koper huurcontracten
worden ingeroepen, die de beslagene heeft toegestaan na de overschrijving van het bevel of
van het exploit van beslaglegging, zelfs indien zij een vaste dagtekening hebben, en
huurcontracten, toegestaan na het bevel, al werd dit niet overgeschreven, indien zij voor
langer dan negen jaar zijn aangegaan of kwijting inhouden van ten minste drie jaar huur.

Uit artikel 1575, tweede lid Ger.W. (**huurcontracten toegestaan door de beslagene
na overschrijving bevel/exploit beslaglegging**) vloeit voort dat de **vraag naar de
inroepbaarheid van een lopende huurovereenkomst ten aanzien van de koper bij
gedwongen tenuitvoerlegging op het onroerend goed slechts aan de orde is wanneer de
huurovereenkomst werd aangegaan vóór de overschrijving van het bevel tot betaling of
het exploit van beslaglegging**. Te rekenen van dat ogenblik is immers elke nieuw aangegane
huurovereenkomst nietig ten gevolge van de onbevoegdheid van de beslagene om te
beschikken over het betreffende goed, een verbod dat wordt uitgebreid tot bepaalde daden
van beheer die een benadeling van de schuldeisers inhouden, meer bepaald het verlenen van
huurrechten.

Het bevel tot betalen werd zoals voormeld overgeschreven op 24 september 2024.

Het exploit tot beslaglegging werd zoals voormeld overgeschreven op 14 oktober
2024.

**Wat woninghuurovereenkomsten betreft, zonder vaste datum, gesloten vóór de
overschrijving van het bevel tot betaling of het exploit van beslaglegging**, dient wel
gewezen te worden op het volgende:

Ondergetekende notaris wijst, wat de woninghuurovereenkomsten betreft, er op dat
woninghuurovereenkomst afgesloten vanaf 1 januari 2019 vallen onder toepassing van het
Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 38 van voormeld decreet voorziet in een volmaakte subrogatie (waarbij de
huur tegenwerpelijk is aan de koper), en wordt geacht, in dit geval, te primeren op
artikel 1575, eerste lid Ger.W., tenminste voor wat de koper betreft. In dat geval neemt ook
de persoon die een huurwoning verkrijgt via een openbare verkoop na uitvoerend onroerend
beslag alle rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst over.

De beslagene verklaart geen weet te hebben van uitgevoerde werken door de huurders
die vergoed dienen te worden. Ondergetekende notaris heeft evenmin plaatsbeschrijvingen

ontvangen.

Ondergetekende notaris heeft opzoeken laten uitvoeren op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid (Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2), om te weten welke huurovereenkomst er geregistreerd werden met betrekking tot voormeld goed, en om de geregistreerde huurovereenkomsten te ontvangen.

Hieruit is het volgende gebleken:

1/ De winkelruimte:

Hiervoor werd op 18 oktober 2022 een handelshuurovereenkomst gesloten, voor een duur van negen jaar (een aanvang nemende op 1 november 2022 om in principe te eindigen op 31 oktober 2031), welke overeenkomst geregistreerd werd (en aldus vaste datum verkreeg) op 14 december 2022. Deze overeenkomst voorziet in een basishuurprijs van negenhonderd euro (€ 900,00) per maand.

Voormelde overeenkomst voorziet in de plaatsing door de huurder van een huurwaarborg ten belope van duizend achthonderd euro (€ 1.800,00) bij NV Korfine. NV Korfine bevestigde op 15 april 2026 telefonisch aan ondergetekende notaris dat deze huurwaarborg geplaatst werd en nog steeds voorhanden is (contractnummer 0-14125546).

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van voormelde handelshuurovereenkomst gezien deze ter inzage zal worden gepubliceerd op www.biddit.be

(De opzoeking vermeldt ook nog twee (oudere) handelshuurovereenkomst met betrekking tot dit goed die voorheen toegestaan werden, waarvoor geen beëindigingen teruggevonden werden.)

Gelet op het feit dat voormelde handelshuurovereenkomst vaste datum had voorafgaandelijk aan de overschrijving van het beslagexploot, zal deze handelshuurovereenkomst tegenwerpelijk zijn aan de koper.

2/ kamer 1.1:

Hiervoor werd op 31 maart 2022 een woninghuurovereenkomst gesloten, voor een duur van één jaar (een aanvang nemende op 1 april 2022 om in principe te eindigen op 31 maart 2023), welke overeenkomst geregistreerd werd (en aldus vaste datum verkreeg) op 8 juli 2022.

Deze overeenkomst voorziet in een basishuurprijs van vierhonderdzeventig euro (€ 470,00) per maand.

Voormelde overeenkomst voorziet in de plaatsing door de huurder van een huurwaarborg ten belope van duizend vierhonderdentien euro (€ 1.410,00) bij NV Korfine. NV Korfine bevestigde op 15 april 2026 telefonisch aan ondergetekende notaris dat deze huurwaarborg geplaatst werd en nog steeds voorhanden is (contractnummer 0-12215319).

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van voormelde woninghuurovereenkomst gezien deze ter inzage zal worden gepubliceerd op www.biddit.be

De overeenkomst voorziet in het feit dat:

- de huur éénmalig schriftelijk verlengd kan worden onder dezelfde voorwaarden,

zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn;

- bij gebrek aan geldige verlenging of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de huurder, de huur geacht wordt verlengd te zijn met één jaar onder dezelfde voorwaarden;

- indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de huurder na deze verlenging, de huurovereenkomst geacht wordt aangegaan te zijn voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

Ondergetekende notaris heeft geen spoor teruggevonden van enige schriftelijke verlenging van de huurovereenkomst, zodat de huurder geacht wordt het goed blijvend bewoond te hebben zonder verzet van de verhuurder, met de gevolgen zoals hierboven vermeld.

Gelet op het feit dat voormelde woninghuurovereenkomst vaste datum had voorafgaandelijk aan de overschrijving van het beslagexploot, zal deze woninghuurovereenkomst tegenwerpelijk zijn aan de koper.

3/ kamer 2.1:

Hiervoor werd op 26 november 2024 een woninghuurovereenkomst gesloten, voor een duur van één jaar (een aanvang nemende op 1 januari 2025 om in principe te eindigen op 31 december 2025), welke overeenkomst geregistreerd werd (en aldus vaste datum verkreeg) op 15 januari 2025.

Deze overeenkomst voorziet in een basishuurprijs van vijfhonderd euro (€ 500,00) per maand.

Voormelde overeenkomst voorziet in de plaatsing door de huurder van een huurwaarborg ten belope van duizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) bij NV Korfine. NV Korfine deelde op 15 april 2026 telefonisch aan ondergetekende notaris mee dat zij deze huurwaarborg bij hen NIET gesteld werd/ op heden niet gekend is. De kandidaat-koper is aldus op de hoogte hiervan.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van voormelde woninghuurovereenkomst gezien deze ter inzage zal worden gepubliceerd op www.biddit.be

De overeenkomst voorziet in het feit dat:

- de huur éénmalig schriftelijk verlengd kan worden onder dezelfde voorwaarden, zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn;

- bij gebrek aan geldige verlenging of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de huurder, de huur geacht wordt verlengd te zijn met één jaar onder dezelfde voorwaarden;

- indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de huurder na deze verlenging, de huurovereenkomst geacht wordt aangegaan te zijn voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

Ondergetekende notaris heeft geen spoor teruggevonden van enige schriftelijke

verlenging van de huurovereenkomst, zodat de huurder geacht wordt het goed blijvend bewoond te hebben zonder verzet van de verhuurder, met de gevolgen zoals hierboven vermeld.

Gelet op het feit dat voormelde woninghuurovereenkomst toegestaan werd NA overschrijving van het bevel tot betalen (en beslagexploot) (ongeacht het feit dat deze nadien vaste datum heeft verworven), zal deze woninghuurovereenkomst NIET tegenwerpelijk zijn aan de koper.

Onderhavige verkoopvoorwaarden vermelden enkel dat deze huurovereenkomst niet tegenwerpelijk is, maar vermits de huurder geen partij is in de akte, is deze titel tegen hem niet uitvoerbaar. De (kandidaat)koper is dus geïnformeerd dat hij (indien gewenst) zich tot de vrederechter zal moeten wenden om de uitdrijving van de huurder te verkrijgen wegens het ontbreken van een tegenwerpelijke huurovereenkomst.

4/ kamer 2.2:

Hiervoor werd op 1 november 2020 een woninghuurovereenkomst gesloten, voor een duur van één jaar (een aanvang nemende op 1 november 2020 om te eindigen op 31 oktober 2021), welke overeenkomst geregistreerd werd (en aldus vaste datum verkreeg) op 15 december 2020.

Deze overeenkomst voorziet in een basishuurprijs van vierhonderdvijftig euro (€ 450,00) per maand.

Voormelde overeenkomst voorziet in de plaatsing door de huurder van een huurwaarborg ten belope van duizend driehonderdtachtig euro (€ 1.380,00) bij NV Korfine. NV Korfine bevestigde op 15 april 2026 telefonisch aan ondergetekende notaris dat er een huurwaarborg geplaatst werd en nog steeds voorhanden is, weliswaar niet voor het voorziene bedrag van duizend driehonderdtachtig euro (€ 1.380,00), maar voor duizend driehonderdvijftig euro (€ 1.350,00) (contractnummer 0-13029866).

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van voormelde woninghuurovereenkomst gezien deze ter inzage zal worden gepubliceerd op www.biddit.be

De overeenkomst voorziet in het feit dat:

- de huur éénmalig schriftelijk verlengd kan worden onder dezelfde voorwaarden, zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn;
- bij gebrek aan geldige verlenging of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de huurder, de huur geacht wordt verlengd te zijn met één jaar onder dezelfde voorwaarden;
- indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de huurder na deze verlenging, de huurovereenkomst geacht wordt aangegaan te zijn voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

Ondergetekende notaris heeft geen spoor teruggevonden van enige schriftelijke verlenging van de huurovereenkomst, zodat de huurder geacht wordt het goed blijvend bewoond te hebben zonder verzet van de verhuurder, met de gevolgen zoals hierboven

vermeld.

Gelet op het feit dat voormelde woninghuurovereenkomst vaste datum had voorafgaandelijk aan de overschrijving van het beslagexploot, zal deze woninghuurovereenkomst tegenwerpelijk zijn aan de koper.

5/ kamer 3.1:

Hiervoor werd op 21 augustus 2023 een woninghuurovereenkomst gesloten, voor een duur van één jaar (een aanvang nemende op 1 november 2023 om in principe te eindigen op 31 oktober 2024), welke overeenkomst geregistreerd werd (en aldus vaste datum verkreeg) op 13 december 2023.

Deze overeenkomst voorziet in een basishuurprijs van vijfhonderd euro (€ 500,00) per maand.

Voormelde overeenkomst voorziet in de plaatsing door de huurder van een huurwaarborg ten belope van duizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) bij NV Korfine. NV Korfine bevestigde op 15 april 2026 telefonisch aan ondergetekende notaris dat deze huurwaarborg geplaatst werd en nog steeds voorhanden is (contractnummer 0-12263603).

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van voormelde woninghuurovereenkomst gezien deze ter inzage zal worden gepubliceerd op www.biddit.be

De overeenkomst voorziet in het feit dat:

- de huur éénmalig schriftelijk verlengd kan worden onder dezelfde voorwaarden, zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn;
- bij gebrek aan geldige verlenging of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de huurder, de huur geacht wordt verlengd te zijn met één jaar onder dezelfde voorwaarden;
- indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de huurder na deze verlenging, de huurovereenkomst geacht wordt aangegaan te zijn voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

Ondergetekende notaris heeft geen spoor teruggevonden van enige schriftelijke verlenging van de huurovereenkomst, zodat de huurder geacht wordt het goed blijvend bewoond te hebben zonder verzet van de verhuurder, met de gevolgen zoals hierboven vermeld.

Gelet op het feit dat voormelde woninghuurovereenkomst vaste datum had voorafgaandelijk aan de overschrijving van het beslagexploot, zal deze woninghuurovereenkomst tegenwerpelijk zijn aan de koper.

(De opzoeking op het Kantoor Rechtszekerheid vermeldt ook nog oudere woninghuurovereenkomst met betrekking tot voormelde kamers, die voorheen toegestaan werden, en waarvoor geen beëindiging teruggevonden werden.)

Bij e-mailbericht van 4 april 2026 liet de beslagene aan ondergetekende notaris het volgende weten, met betrekking tot de actuele (maandelijkse) huurgelden:

“Winkel 900€

Kamer 1.1 500€
Kamer 2.1 500€
Kamer 2.2 500€
Kamer 3.1 500€
Totaal 2900€

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 (zoals voormeld met betrekking tot de tegenwerpelijke) 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 ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Ondergetekende notaris wijst de (kandidaat-)kopers op het feit dat de vier voormelde kamers opgenomen zijn op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, en het verhuren of ter beschikking/te huur stellen van een ongeschikte of onbewoonbare woning strafbaar is.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De beslagene verklaart dat er geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht van toepassing is op deze verkoop.

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 koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op

rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden.

Ondergetekende notaris verklaart dat de eigendomstitel geen erfdienstbaarheden bevat.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

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, urbanisatievereisten 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 de door een stad Roeselare afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 19 maart 2026:

1° dat voor het onroerend goed volgende bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

- op 18 november 2002 met referentie “36015/14619/B/2002/749” voor “het bouwen van een meergezinswoning na slopen van 2 woningen” (welke vergunning niet uitgevoerd blijkt te zijn);

- op 10 mei 2004 met referentie “36015/17619/B/2004/212” voor “het verbouwen van een rijwoning tot handelspand met woongelegenheid”;

- op 19 september 2005 met referentie “36015/17619/B/2005/635” voor “het verbouwen van een rijwoning tot handelspand met woongelegenheid (wijziging vergunning dd. 10.05.2005 dossier 04/212)”;

- op 13 februari 2017 met referentie “36015/34696/B/2016/556” voor “het verbouwen van een woning/handelspand, integratie van de fietsenberging”;

Daarnaast werd ook een milieuvergunning afgeleverd, op 23 oktober 2006 voor “exploiteren van een beenhouwerij / lozen van huishoudelijk afvalwater”.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed:

- volgens het gewestplan “Roeselare-Tielt” van 17 december 1979 “woongebieden” is

- volgens het Algemeen Plan van Aanleg “APA Roeselare” van 29 april 1991 “Perifere kerngebieden” is

- volgens het Bijzonder Plan van Aanleg “BPA Stationswijk” van 22 juni 1994 “gesloten bebouwing-zone” en “maximum 4 bouwlagen” is

- volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare” van 21 november 2008 “Artikel 1. Grenslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare” is

- volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen – Midden West-Vlaanderen” van 22 juni 2017 “Overdruk solitaire vakantiewoningen (enkel van toepassing in landbouw bestemming)” is

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;

- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.;

4° dat 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 stad Roeselare, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend, gezien deze ter inzage zullen worden gepubliceerd op www.biddit.be

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

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 wooneenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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.

STEDENBOUWKUNDIGE OVERTREDINGEN

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/regelgeving inzake ruimtelijke ordening.

Hij 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, en dat de werken conform die vergunning uitgevoerd werden, **met uitzondering van het geen hierna vermeld:**

De hiervoor vermelde stedenbouwkundige inlichtingen, bezorgd door de Stad Roeselare op 19 maart 2026 vermelden twee stedenbouwkundige overtredingen:

- **“het verbouwen van een woning zonder geldige stedenbouwkundige vergunning”**

- **“de achtergevel van de woning werd gewijzigd, er werden twee ramen dichtgemaakt en 4 nieuwe geplaatst. Er werden 4 wooneenheden gecreëerd zonder in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning.”**

Ondergetekende notaris heeft Stad Roeselare aangeschreven om hier meer informatie over te bekomen.

Bij e-mailbericht van 23 maart 2026 deelde de dienst Omgevingsvergunningen van de Stad Roeselare het volgende mee:

“Bouwovertreiding is nog niet geregulariseerd, dus pand betreft inderdaad handelspand met woonst.

Bovenop het feit dat de kamers onvergund zijn, werden de kamers in 2025 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.”

Ondergetekende notaris vestigt alhier dus nogmaals de aandacht van de (kandidaat-)kopers op het feit dat de huidige opdeling (in winkel met daarboven 4 aparte woonentiteiten/kamers) wederrechtelijk tot stand gekomen is, aldus zonder de nodige vergunningen hiertoe bekomen te hebben. Het pand is volgens voormeld e-

mailbericht vanwege Stad Roeselare vergund als handelspand met woonst (en niet met voormelde opdeling in aparte woonentiteiten/kamers).

De koper verklaart er van op de hoogte te zijn dat **voor deze handelingen/opdelingen/functiewijziging geen vergunning verkregen werden / de werken niet conform de vergunning werd uitgevoerd.**

De (kandidaat-)kopers worden alhier gewezen op het belang om voorafgaandelijk aan het uitbrengen van een bod hiervoor contact te nemen met de dienst omgevingsvergunningen Stad Roeselare/dienst Stedenbouw, welke dienst telefonisch bereikbaar is op het nummer 051/26 23 00 of via stedenbouw@roeselare.be

De koper zal de verkoper of de notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na volledig te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht /functie's en opdelingen die zonder vergunningen uitgevoerd/aangewend werden, zowel op burgerrechtelijk als op strafrechtelijk vlak.

De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan tegenover de koper in verband met deze stedenbouwkundige overtredingen. Het hoger beschreven goed wordt dus verkocht met de vermelde stedenbouwkundige overtredingen, zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige vrijwaring zal zijn gehouden ten aanzien van de koper en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als handelspand met daarboven 4 aparte woonentiteiten/kamers, zoals hierboven vermeld, maar dit gebruik aldus NIET vergund is, en dit aldus niet conform de vergunde functie is.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

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.

Ondergetekende notaris heeft een opzoeking op het KLIM verricht op datum van 27 maart 2026, waaruit het volgende is gebleken: *“Er zijn geen KLIM leden betrokken voor deze aanvraag.”*

BODEMTOESTAND

Nadat de instrumenterende notaris uitgelegd heeft dat:

1) een risicoground 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) 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),

heeft de beslagne verklaard dat, bij zijn weten, het verkochte goed, voorwerp van deze akte, geen risicoground is zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

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

Door de OVAM werd op 28 mei 2025 voor het goed een bodemattest afgeleverd 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 risicoground is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of 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.”

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

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC/attestnummer: 20260326-000442.000, uitgegeven op 26 maart 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie: **Niet-asbestveilig***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

7 Asbestmaterialen, 2 Beperkingen, 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Verwijderen

1 Asbestmateriaal Maatregelen nemen

3 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.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de kopie van voormeld asbestinventarisatetest, gezien deze ter inzage zal worden gepubliceerd op www.biddit.be

Dit asbestinventarisatetest zal aan de koper ter beschikking gesteld worden bij de volledige betaling van de prijs.

STOOKOLIETANK

De beslagene 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

Het postinterventiedossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. Het bijhouden van een postinterventiedossier is verplicht voor dergelijke werken sedert 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor dit goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper **ontkennend geantwoord**.

Ondergetekende notaris vermeldt dat hij niet kan nagaan door wie de werken uitgevoerd werden en in welke mate een postinterventiedossier opgesteld diende te worden. De (kandidaat-) koper aanvaardt dit.

De koper wordt er aldus op gewezen dat er **geen postinterventiedossier bestaat voor**

voormeld goed.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat het verkochte goed deels:

a) Wat het handelsgelijkvloers / de winkelruimte betreft, geen wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

Hiervoor werd op 20 maart 2026 een controleonderzoek uitgevoerd door ACA vzw. Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het AREI. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring en aanpassingen aan hem zullen aangerekend worden.

Een exemplaar van dit proces-verbaal wordt ter beschikking gesteld via www.biddit.be en zal aan de koper ter beschikking worden gesteld bij de volledige betaling van de prijs.

b) wat het overige gedeelte betreft een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Conform artikel 6.5 van Boek 1 van het AREI heeft de verkoper een periodieke controle laten uitvoeren door een erkend organisme.

Bij proces-verbaal van 20 maart 2026 werd door vzw ACA vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Enkel de koper, met uitsluiting van verkoper, zal op zijn kosten instaan voor de aanpassing van de elektrische installatie aan de geldende normen en voor de uitvoering van een nieuw controle-onderzoek en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper erkent ingelicht te zijn over zijn verplichtingen:

- de aanpassing van de elektrische installatie te laten vaststellen binnen een termijn van twaalf maanden te rekenen vanaf de datum van voormeld proces-verbaal door hetzelfde organisme;
- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mee te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd.

De koper erkent ingelicht te zijn door ondergetekende notaris betreffende:

- de sancties bepaald in het AREI;
- de gevaren en de aansprakelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het Reglement.

Een exemplaar van dit proces-verbaal wordt ter beschikking gesteld via www.biddit.be en zal aan de koper ter beschikking worden gesteld bij de volledige betaling van de prijs.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN

1. met betrekking tot de winkel/handelsgelijkvloers , zijnde een niet-residentiële eenheid:

De verkoper verklaart dat dit goed:

- geen residentiële hoofdbestemming heeft;
- geen alleenstaande gebouw is met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m²;
- geen (deel uitmaakt van een) tijdelijk gebouw dat in principe niet langer dan twee jaar wordt gebruikt;
- niet gebruikt wordt voor erediensten en religieuze activiteiten;
- geen industriële hoofdbestemming heeft;
- geen werkplaats is;
- geen opslagplaats is voor niet-industrieel gebruik;
- geen landbouwgebouw is;
- geen elektriciteitscabine is;

De verkoper verklaart aldus dat het goed een niet-residentiële hoofdbestemming heeft.

Een EPC kleine niet-residentiële gebouwen werd opgemaakt op 23 maart 2026 met unieke code UC: 20260323-0003830106-KNR-2 met **label C**.

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.

2. Met betrekking tot het overige gedeelte (voormelde kamers- collectief woongebouw) – residentiële eenheid:

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt op 23 maart 2026 met vermelding van unieke code UC/certificaatnummer 20260323-0003830116-RES-1, berekende energiescore: 374 kWh/m² jaar – **Energielabel D**.

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.

3. Met betrekking tot de gemeenschappelijke delen:

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt op 23 maart 2026 met vermelding van unieke code UC/certificaatnummer 20260323-0003830089-GD-1.

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

RENOVATIEPLICHTEN

1. Met betrekking tot de niet-residentiële eenheid (winkel op gelijkvloerse

verdieping):

Het goed is een niet-residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het **goed binnen zes jaar vanaf vandaag de authentieke akte houdende de definitieve toewijzing aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:**

1. als voor **dakisolatie** op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst
2. **enkel glas** wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K
3. **centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn**, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden
4. **Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen**, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen
5. Bovendien moeten de **kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen zes jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen.**

Die **kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen.** Voormeld goed heeft op vandaag reeds label C.

Binnen zes jaar vanaf de authentieke akte houdende de definitieve toewijzing moet een nieuw EPC niet-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 www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte houdende de definitieve toewijzing de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplijst of samenvoegt met een ander goed.

2. Met betrekking tot de residentiële eenheid (voormelde kamers- een collectief woongebouw):

Dit gedeelte is een residentieel eenheid.

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

De verkoper verklaart dat door deze overdracht **geen renovatieplicht** ontstaat omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

De koper mag echter geen maatregelen nemen die de energieprestatie van het goed verslechteren.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <http://www.energiesparen.be> of een energiedeskundige.

WATERPARAGRAAF

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 9 april 2026, verklaart de notaris dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied/in een afgebakende oeverzone.

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.

- niet gelegen is in een signaalgebied.

- niet gelegen is in een recent overstroomd gebied.

- gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (waterloop)

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

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

De verkoper verklaart dat er voor het goed geen geldig overstromingsattest van toepassing is.

ONROEREND ERFGOED

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 landschappelijk erfgoed, doch **wel in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed (als Burgerhuis naar ontwerp van P. Van Moerkerke).**

De (kandidaat) koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van het Decreet Onroerend Erfgoed 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.

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.

KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING

De minuuthoudende notaris consulteerde op 9 april 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.

ONGESCHIKTHEID – ONBEWOONBAARHEID – LEEGSTAND – VERWAARLOZING

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

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 een van deze inventarissen en/of registers.

Uit de gemeentelijke inlichtingenbrief blijkt echter wel **dat het verkochte goed (deels) in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen opgenomen werd als volgt: de 4 kamers (kamer bus 0011 op eerste verdieping vooraan, kamer bus 0021 op tweede verdieping vooraan, kamer bus 0022 op tweede verdieping achteraan links en kamer bus 0031 op derde verdieping” op eerste verdieping werden allen opgenomen in voormelde inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.**

Ondergetekende notaris wijst de (kandidaat-)kopers op het feit dat er een **(jaarlijkse) heffing** verbonden is aan deze opname, er een sociaal beheersrecht van toepassing kan zijn, alsook dat het **verhuren van ongeschikte/onbewoonbare woningen strafbaar is**.

Ondergetekende notaris wijst (de kandidaat-)kopers op de informatie die dienaangaande beschikbaar is op (onder meer met oog op de mogelijke schrapping uit voormelde inventaris):

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/gevolgen-van-een-ongeschikt-en-onbewoonbaarheid>

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 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.

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 ingentotreding (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 ingentotreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen/ongeschiktheid of onbewoonbaarheid, 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 VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

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 verkoopsvorwaarden.

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

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de 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 iedereieder 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder

dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs 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 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 verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend

euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijfvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

De 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.

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 herveiling 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 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.

OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN DOOR BESLAGENE

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/ (hiervoor ook aangeduid als de verkoper) worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de

beslagene zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Roeselare, 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 getekend door mij, notaris.