

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

Op dertig augustus tweeduizend vierentwintig ga ik, Leen Coppejans, notaris te Oudenaarde, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

1.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Het onroerend goed

a) Beschrijving van het goed

STAD OUDENAARDE - 1^{ste} afdeling

I. In een appartementsgebouw genaamd "Residentie DROESBEKE A", er gelegen Meerspoortsteeg 1, bekend volgens titel onder de sectie B nummer 899/03A en volgens huidig kadaster onder de sectie B, nummer 0899/03AP0000, met een oppervlakte van vier aren vierendertig centiaren (04a34ca):

- Het **appartement genummerd B4** op de vierde verdieping met privatieve bergruimte K2 in de kelderverdieping, met partitienummer P0012:

* In privatieve en uitsluitende eigendom: een living met keuken en bijkeuken, een slaapkamer met badkamer, twee slaapkamers, een badkamer, een hall met toilet en vestiaire, en het gebruiksrecht van het dakterrasgedeelte omheen deze privatieven, de bovenbedekking van dit dakterrasgedeelte; alsook de bergruimte K2 in de kelderverdieping omvattende de toegangsdeur en de eigenlijke binnenruimte;

* In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
drieënnegentig/duizendsten (93/1.000sten) in de gemene delen
van de Residentie "DROESBEKE A", waaronder de grond;

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 1.242,00.

II. In het ondergronds garagecomplex, Residentie
"DROESBEKE D", gelegen te Oudenaarde, Meerspoortsteeg 1+,
bekend volgens titel onder de sectie B nummer 899/03C en
volgens huidig kadaster onder de sectie B nummer
0899/03CP0000, met een oppervlakte van tien aren
vierendertig centiaren (10a34ca):

- De **parkingstaanplaats** met volgnummer 3, genaamd
P3, gelegen in de kelderverdieping, met partitienummer
P0042, omfattende:

* In privaatieve en uitsluitende eigendom: de
parkingstaanplaats zelf;

* In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
één/achtenveertigste (1/48ste) in de gemene delen van het
garagecomplex Residentie "DROESBEKE D", waaronder de grond;

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 62,00

- De **parkingstaanplaats** met volgnummer 7, genaamd
P7, gelegen in de kelderverdieping, met partitienummer
P0045, omfattende:

* In privaatieve en uitsluitende eigendom: de
parkingstaanplaats zelf;

* In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
één/achtenveertigste (1/48ste) in de gemene delen van het
garagecomplex Residentie "DROESBEKE D", waaronder de grond

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 62,00

Zoals het appartement, deel uitmakend van de
residentie "DROESBEKE A", beschreven is in de **basisakte**
verleden voor notaris Johan Van Caeneghem te Kruishoutem op
14 augustus 2002, overgeschreven op het hypotheekkantoor te
Oudenaarde op 20 september nadien onder formaliteit 69-T-
20/09/2002-09581.

Zoals de parkingstaanplaatsen, deel uitmakend van
de **residentie "DROESBEKE D"**, beschreven zijn in de **basisakte**
verleden voor notaris Johan Van Caeneghem te Kruishoutem op
14 augustus 2002, overgeschreven op het hypotheekkantoor te

Oudenaarde op 20 september nadien onder formaliteit 69-T-20/09/2002-09582.

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

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

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

b) Oorsprong van eigendom

c) Pandwet

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat 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, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper verklaart in dat kader dat zij alle leveranciers van installaties/verbeteringen betreffende voormeld onroerend goed (bijvoorbeeld: verwarmingsketel, zonnepanelen, keuken(toestellen)) integraal heeft betaald.

De verkoper verklaart dat geen enkel onderdeel van voormeld onroerend goed is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

Ondergetekende notaris bevestigt dat zij het Pandregister heeft geconsulteerd op 31 januari 2024 en dat er geen inschrijvingen in het register werden opgenomen.

2. Instelprijs, biedingen, toewijs en bezoek

a) Instelprijs

De instelprijs bedraagt **DRIEHONDERD ACHTENZESTIGDUIZEND euro (€ 368.000,00)**.

b) Minimumbod

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

c) Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **zondag 20 oktober 2024 om 14 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **maandag 28 oktober 2024 om 14 uur.**

Onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een (algemene) storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

d) 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 in het Vredegerecht te Oudenaarde op **4 november om 14 uur.**

e) Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op na voorafgaand telefonisch contact met het notariskantoor via het nummer 055/31.13.36.

3. Voorwaarden van de overdracht

a) Eigendomsoverdracht

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

b) Genot - Gebruik

De koper zal het **genot en het vrij gebruik** van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij

krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

c) 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 verkoper verklaart in dit kader dat er geen conventioneel of decretaal voorkooprecht van toepassing is, met uitzondering van het **decretaal voorkooprecht in voordeel van de Vlaamse Waterweg met betrekking tot het perceelnummer 0899/03CP0000**. Gelet op het besluit van de raad van bestuur van de NV Waterwegen en Zeekanaal betreffende de algemene principes ter bepaling van een perimeter voor het Recht van Voorkoop de dato 11 mei 2011, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad de dato 14 juli 2011 onder nummer 203556, bekrachtigd door de raad van bestuur van de NV De Vlaamse Waterweg de dato 14 februari 2018, is het voorkooprecht ten gunste van de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse Waterweg, **op deze verkoop echter niet van toepassing** aangezien het recht van voorkoop is uitgesloten voor de individuele verkoop van appartementen, garageboxen en autostaanplaatsen op voorwaarde dat zij individueel worden verkocht als onderdeel van een groter geheel dat niet wordt verkocht.

d) 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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

In dit kader verklaart de verkoper dat er een zichtbaar gebrek aanwezig is in de badkamer.

e) 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.

f) Gemeenheden

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

g) 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 haar 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 zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze opgenomen in de voormelde basisakten.

h) 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.

i) 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.

j) Hypothecaire toestand

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

k) 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.

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is door een collectieve polis tegen brand en alle aanverwante risico's, zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag, overeenkomstig de basisakte.

De koper zal in de plaats van de verkoper alle collectieve verzekeringscontracten tegen brand en alle aanverwante risico's, ondertekend door de mede-eigendom, voortzetten, en zal er de premies en kosten pro rata temporis betalen, te rekenen vanaf de ingenottreding.

l) Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde

ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

m) Belastingen

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

4. Mede-eigendom

a) Zakenrechtelijk statuut van het onroerend goed

De privatieve delen van het gebouw werden juridisch tot stand gebracht blijkens basisakte, bevattend het onroerend statuut van het gebouw waarvan de bij deze verkochte goederen deel uitmaken, met reglement van mede-eigendom, voor wat betreft de residentie "**Droesbeke A**", opgemaakt door notaris Johan Van Caeneghem te Kruishoutem op 14 augustus 2002, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 20 september nadien onder formaliteit 69-T-20/09/2002-09581, en voor wat betreft de residentie "**Droesbeke D**", opgemaakt door notaris Johan Van Caeneghem te Kruishoutem op 14 augustus 2002, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 20 september nadien onder formaliteit 69-T-20/09/2002-09582.

De koper is gehouden alle lasten en voorwaarden bepaald in de basisakten met de bijlagen en in het bijzonder de bepalingen van de reglementen van mede-eigendom, evenals alle wijzigingen aan voormelde basisakten en bijlagen te eerbiedigen en na te leven. Deze documenten worden beschouwd integrerend deel uit te maken van deze akte.

De koper is eveneens gehouden de beslissingen van de algemene vergadering te eerbiedigen. Alle akten houdende overdracht of verklaring van eigendom of genot, inbegrepen verhuring, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers volledige kennis hebben van de basisakte

met reglement van mede-eigendom en dat zij zich ertoe verbinden deze, alsmede al de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars, te eerbiedigen.

De notaris wijst op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom en op het feit dat bepalingen van dwingend recht voorrang hebben op bepalingen van de basisakte die ermee strijdig zouden zijn.

b) Informatie artikel 3.94 §1 & 2 BW

De syndicus van het gebouw is VM VASTGOEDBEHEER.

Overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek werd op 06 december 2023 door ondergetekende notaris voornoemde syndicus verzocht de inlichtingen en documenten mee te delen als bedoeld in gezegd artikel 3.94 §1 en §2 BW.

Het antwoord van de syndicus wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

* Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De kandidaat-kopers worden ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht zijn tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in §2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop deze effectief gebruik maken van de gemeenschappelijke delen; dit is vanaf het definitief worden van de toewijs.

Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht

heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

* Reservekapitaal

De kandidaat-kopers worden gewezen op het feit dat overeenkomstig artikel 3.94, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

* Schuldvorderingen van de mede-eigendom

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

* Kosten

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

* Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

De verkoper verklaart bovendien te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

5. Administratieve bepalingen

a) Stedenbouwkundige voorschriften

1. In toepassing van artikel 7.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt er op gewezen dat de stad Oudenaarde over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

Met toepassing van artikel 5.2.1 van zelfde Codex vermeldt en informeert ondergetekende notaris de partijen, op basis van de door de stad Oudenaarde bezorgde inlichtingen de dato 05 en 12 januari 2024, zonder garantie dat deze inlichtingen volledig zijn en overeenstemmen met de werkelijke toestand:

1) dat voor hierboven omschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van onderstaande vergunningen met betrekking tot het perceelnummer 0899/03AP0000:

- de stedenbouwkundige vergunning voor het **bouwen van een appartementsgebouw, duplexwoningen, museum en ondergrondse parkeergarage**, de dato 05 februari 2001 (dossiernummer 45035/6096/B/2000/422);

- de stedenbouwkundige vergunning voor het **bouwen van een appartementsgebouw, duplexwoningen en museum - regularisatie**, de dato 04 oktober 2004 (dossiernummer 45035/6096/B/2004/302);

Voor het perceelnummer 0899/03CP0000 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het plaatsen van vijf fietsstallingen op 02 september 2013 (dossiernummer

45035/17955/B/2013/260).

Constructies opgericht voor 22 april 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan worden **geacht te zijn vergund**. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat dit vermoeden zou tegenspreken.

2) dat het verkochte goed gelegen is in:

- het gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd op 24 februari 1977, met als meest recente stedenbouwkundige vergunning **"Woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde"**;

- het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde", goedgekeurd op 20 maart 2009, met als bestemming: "Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Oudenaarde";

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

4) dat op hierboven omschreven onroerend goed **geen** voorkooprecht rust vermeld in artikel 2.4.1 van zelfde codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5) dat voor het hierboven omschreven onroerend goed **geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is;

6) dat hierboven beschreven onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7) dat het hierboven beschreven onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 §1 van zelfde Codex.

Ondergetekende notaris wijst partijen op artikel 4.2.1 van zelfde Codex, betreffende de vergunningsplichtige handelingen en informeert tevens dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen;

In de hierboven ingeroepen brief van de stad Ronse

wordt bovendien vermeld:

- dat op hierboven beschreven onroerend goed volgende verordeningen van toepassing zijn:

* de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, de dato 29 april 1997;

* de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, de dato 08 juli 2005;

* de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, de dato 05 juni 2009;

* de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, de dato 09 juni 2017;

* de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, de dato 10 februari 2023;

* de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, de dato 12 mei 2023;

* de provinciale stedenbouwkundige verordening weekendverblijven en openluchtrecreatieve verblijven, de dato 13 juli 2015;

- dat het onroerend goed gelegen is in een zoneringsplan van het type centraal gebied;

De verkoper verklaart dat er geen planbatenheffing is.

3. Er werd geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning afgeleverd noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning of attest kan worden verkregen. Er kan dus geen verzekering worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op deze gronden te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De koper zal -ingeval hij werken zou uitvoeren- zonder verhaal tegen de verkoper, alle stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven die door de overheid zullen opgelegd worden.

De koper zal, indien het goed in de toekomst mochten getroffen worden door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, deze moeten naleven zonder verhaal

tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat er door hem geen werken werden uitgevoerd en verklaart dat naar zijn weten op dit goed **geen bouw- of stedenbouwkundige overtredingen** vastgesteld werden.

b) Tienjarige aansprakelijkheid aannemer

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

De verkoper verklaart hierop dat er **geen werken** zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

c) Waterparagraaf

1. Ingevolge consultatie van de kaarten met watertoets en overstromingsgebieden via www.waterinfo.be, blijkt dat het hierboven omschreven goed **deels** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.

2. Ingevolge consultatie van de kaarten met overstromingsgebieden via www.waterinfo.be, blijkt dat het hierboven omschreven goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen in het kader van de wet betreffende de verzekeringen.

3. Ingevolge consultatie van de kaarten met de rechten van voorkoop via www.waterinfo.be blijkt dat het hierboven omschreven goed **niet** gelegen is in een "afgebakend overstromingsgebied" en "afgebakende oeverzone".

4. Ingevolge consultatie van de kaarten met de signaalgebieden blijkt dat het hierboven omschreven goed

niet gelegen is in een signaalgebied.

5. De grond heeft **P(erceel)-score: C** en de gebouwen hebben een **G(ebouwen)-score: C**, waarbij "B" overeenstemt met "kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat".

d) Onroerenderfgoeddecreet

1. De verkoper verklaart dat het onroerend goed naar zijn weten **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed, doch **wel** in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed "Historische stadskern van Oudenaarde" sedert 19 februari 2016. Het goed is eveneens gelegen binnen de Unesco Werelderfgoed bufferzone "Stadhuis Oudenaarde met belfort: buffer".

Ondergetekende notaris wijst op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

* om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.

* zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.

* gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

2. De verkopers verklaren dat het verkochte goed gelegen is in een **definitief beschermd stadsgezicht "Stadskern Oudenaarde"**. Het beschermingsbesluit dateert van 05 mei 1981.

Ondergetekende notaris wijst op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli

2013.

e) Toestand van de bodem

1. De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten **geen** inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het artikel 6 van het Bodemdecreet.

De stedenbouwkundige inlichtingen maken melding van een milieuvergunning (melding) de dato 25 februari 2002 voor bouwverf: bemaling (dossiernummer 45035/1410/1/E/2).

2. Aan ondergetekende notaris werden op 29 maart 2023 twee bodemattesten (met als kenmerk 20230231587 en 20230231584) afgeleverd met betrekking op het hierboven omschreven kadastraal perceel.

De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt :

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

3. De verkoper heeft verklaard met betrekking tot het hierbij te koop gestelde goed **geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden**, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van het bodemdecreet inzake de overdracht van gronden werden toegepast.

De notaris wijst de koper er tot slot op dat:

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels inzake grondverzet (Hoofdstuk VII van titel III van zelfde decreet) onverkort van toepassing blijven.

f) Decretaal recht van voorkoop

Ingevolge consultatie van het E LOKET VOORKOOP op 31 januari 2024 blijkt dat er geen decretaal voorkooprecht rust op het bij deze verkochte goed, behoudens het **decretaal voorkooprecht in voordeel van de Vlaamse Waterweg met betrekking tot het perceelnummer 0899/03CP0000**.

Gelet op het besluit van de raad van bestuur van de NV Waterwegen en Zeekanaal betreffende de algemene principes ter bepaling van een perimeter voor het Recht van Voorkoop de dato 11 mei 2011, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad de dato 14 juli 2011 onder nummer 203556, bekrachtigd door de raad van bestuur van de NV De Vlaamse Waterweg de dato 14 februari 2018, is het voorkooprecht ten gunste van de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse Waterweg, op deze verkoop echter niet van toepassing

aangezien het recht van voorkoop is **uitgesloten** voor de individuele verkoop van appartementen, garageboxen en autostaanplaatsen op voorwaarde dat zij individueel worden verkocht als onderdeel van een groter geheel dat niet wordt verkocht.

g) Vlaamse Codex Wonen

1. De verkoper verklaart dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

2. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op 31 januari 2024 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

3. De verkoper erkent dat ondergetekende notaris heeft gewezen op het voorkooprecht waarover de naamloze vennootschap 'Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen', de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente en het O.C.M.W. beschikken krachtens artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

"§ 1 De woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en gemeenten hebben binnen hun werkingsgebied een recht van voorkoop op categorieën van percelen en gebouwen die in zones bestemd voor wonen liggen, die de gemeente afbakent via een gemeenteraadsbesluit.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen over de wijze waarop de zones afgebakend worden en de afbakening bekendgemaakt wordt.

§ 2 Het perceel of het gebouw dat is verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop conform paragraaf 1, wordt, eventueel na werkzaamheden, aangewend met het oog op een verruiming of voor de ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of het beheer van de woonmaatschappijen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de bestemming van de woning of het perceel, vermeld in paragraaf 1.

§ 3 Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;

2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;

4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;

5° de woningen die verkocht worden door de woonmaatschappijen;

6° de gronden die ter uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, tweede lid, verkocht worden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod."

Hierop heeft hij verklaard dat het verkochte goed niet valt onder de toepassing van artikel 5.76 paragraaf 1.

h) KLIM - KLIP

De verkoper en ondergetekende notaris vestigen de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> en de website <https://klip.vlaanderen.be> na te gaan of er zich op het 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.

Uit de opzoeking de dato 31 januari 2024 blijkt dat:

* volgende kabel- en leidingbeheerders aanwezig zijn: "Agentschap Wegen en Verkeer Vlaanderen, Farys,

Fluvius, Proximus, Stad Oudenaarde en Telenet BVBA

* "Er zijn geen KLIM leden betrokken voor deze aanvraag";

i) Leegstand

Op ondervraging heeft de verkoper verklaard dat het verkochte goed opgenomen is in het leegstandsregister ingevolge administratieve akte van de stad Oudenaarde van 10 februari 2022.

j) Stookolietank

De verkoper verklaart dat er thans zich **geen** boven- of ondergrondse stookolietank bevindt op het verkochte goed.

k) Keuring elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 6 juni 2024 werd door APAVE, te Nijvel, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen één jaar na 6 juni 2024 terug dient gekeurd te worden door hetzelfde erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1 en 6.5.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

De koper erkent door de optredende 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 door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Het voormelde keuringsattest zal aan de koper overhandigd worden bij de definitieve toewijzing. Een kopie van het keuringsattest zal tevens ter beschikking worden

gesteld op www.biddit.be.

l) Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat (certificaatnummer 20210525-0002409140-RES-1) werd opgemaakt met betrekking tot het verkochte goed door de verslaggever Frederic Penen (erkenningcode EP07569) op 25 mei 2021. Aan het onroerend goed werd het **energielabel C** (energiescore 246 kWh/m²jaar) toegekend.

De koper verkrijgt het digitaal getekend exemplaar van het certificaat bij de betaling van de prijs en de kosten.

m) Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt hij dat de bouw van het appartementsgebouw gestart werd voor 01 mei 2001, met name op 23 april 2001.

n) Groene stroomcertificaten - zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er **geen fotovoltaïsch systeem** aanwezig is op het hierboven omschreven goed.

o) Renovatieplicht residentieel gebouw

Het goed is een residentieel gebouw. De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. Aangezien het onroerend goed thans over het energielabel C beschikt, vindt deze renovatieplicht geen toepassing.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

p) Asbestinventaris

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001, over een asbestinventarisatetest zal moeten beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

De verkoper verklaart dat de toegankelijke constructie(s) werd(en) opgericht na 2001. De plicht om een asbestinventarisatetest voor te leggen vindt bijgevolg geen

toepassing.

q) Diverse verplichtingen en premies

* Rookmelders

Ondergetekende notaris wijst op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, hetwelk bepaalt dat iedere woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

* Premies, uitkeringen en subsidies

Ondergetekende notaris wijst er op dat de overdracht gevolgen kan hebben voor de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies.

Ondergetekende notaris wijst bovendien op het bestaan van toelagen alsook premies voor onder meer verwerving, bouwen, renovatie en sanering (zie www.premiezoeker.be en www.energiesparen.be), alsook op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op <https://www.vlaamswoningfonds.be/> verzekering-gewaarborgd-wonen.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden

geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Zij moet een minimumbod vaststellen. Zij 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, ...); zij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bieders die zich hiertegen niet 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 bieders, 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 bieders 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.

a) 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.

b) 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.

c) Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het

werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

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

Gevolgen van een bod

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

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

- bereikbaar is voor de notaris;

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid,

insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt zij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders);

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder;

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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 zij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft zij 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 **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

Instelprijs

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet zij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal zij 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.

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

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

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

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

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

- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€

425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12%

voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving,

van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de 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. 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 zij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomen 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 verkoopvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: 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 verkoopling verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen; - Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op

biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen: Alle medewerkers van het kantoor van ondergetekende notaris, allen woonst kiezend op het kantoor te Oudenaarde, Baarstraat 51, elk met de bevoegdheid afzonderlijk te handelen en met de bevoegdheid tot subdelegatie.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor haar en in haar naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle

overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden;

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

- van de koper, en anderen, alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten;

- over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle

voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten;

- ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

- hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld;

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

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

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

niet wordt toegewezen.

Uitvoerbaarheid

In de mate in deze akte verwezen wordt naar een vroeger verleden akte, moeten deze akten als een geheel beschouwd worden en verklaren de comparanten dat zij samen uitvoerbaar zijn, overeenkomstig artikel 19 van de Organieke Wet Notariaat.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

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