

VERKOOPSVOORWAARDEN

REP : 2026/

DOSSIERNUMMER : CM/20250264-1

BIJLAGE : 0

Het jaar tweeduizend zesentwintig.**Op drieëntwintig april.**

Zal door mij, Meester **Louis COSTEUR**, notaris met standplaats te Menen, worden overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op bidit.be van het hierna beschreven goed.

Op verzoek van :

(...)

VERKOOPSVOORWAARDEN

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. Slotbepalingen.

A. DE BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor : ACTAPLUS, geassocieerde notarissen, Bevrijdingsplein 14, 8930 Menen (Telefoon : 056/53.21.76 - e-mail: info@actaplus.be).

E-mailadres dossierbeheerder : camille@actaplus.be**BESCHRIJVING VAN HET GOED – OORSPRONG VAN EIGENDOM****STAD MENEN - EERSTE AFDELING**

Een handelspand met aanhorigheden en medegaande grond, **Delorsplein 16**, volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 23 januari 2026 ten kadaster bekend sectie D, nummer 124C8 P0000 en volgens titel sectie D deel van nummer 124/T/6/P0000, met een oppervlakte van één are zevenennegentig centiare (1a 97ca) volgens huidig kadaster en volgens titel en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van vijfhonderdvijfentachtig euro (€ 585,00).

Plan

Voorschreven goed staat afgebeeld op een metingsplan onder "**lot 2**" opgemaakt door de heer Thomas TERMOTE-VERHALLE te Gent, op 15 mei 2017, hetwelk gehecht gebleven is aan een akte houdende aankoop (...).

(...)

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.

Hierna te noemen "het goed".

Oorsprong van eigendom

(...)

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **ZESENVEERTIGDUIZEND DRIEHONDERDTWEEËNVIJFTIG EURO VIJFTIG CENT (€ 46.352,50)**.

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 **zondag 7 juni om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **maandag 15 juni 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.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL 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 "ACTAPLUS, geassocieerde notarissen" te Menen op **woensdag 17 juni om 15 uur**.

PUBLICITEIT

Inzake onderhavige online verkoop via biddit.be zal publiciteit gevoerd worden via inlassingen in het weekblad "Notarisblad", zoals het past naar het plaatselijk gebruik, en in de weekendeditie van De Standaard, alsook via biddit.be, notaris.be en immoweb.be.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak op het kantoor "ACTAPLUS, geassocieerde notarissen" te Menen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT - GEBRUIK

1. De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen. De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

Het voorschreven goed wordt verkocht met alle aanwezige inboedel, met uitzondering van de vier toestellen, tafel, stoelen en bank die eigendom zijn van de aanbieder van casinospelen "BINGOAL".

De koper zal er zijn eigen zaak moeten van maken om voorschreven goed leeg te maken op zijn kosten, desgevallend na opzeg van de bestaande huur overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

2. De verkoper verklaart dat het goed als handelspand is **verhuurd** aan de besloten vennootschap "POWER SHOP", met ondernemingsnummer 0478.302.941, met zetel te Menen, Delorsplein 18.

De huur werd gesloten bij schriftelijke handelshuurovereenkomst de dato 1 september 2019 voor een duurtijd van negen jaar, geregistreerd te Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2 op 1 december 2023.

Voor deze huurovereenkomst werd **geen** waarborg gegeven.

3. De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed en zijn bezetting niet het voorwerp uitmaken van enig conflict of geschil van welke aard ook.

4. De verhuurder verklaart dat hij nooit toestemming heeft gegeven aan de huurder om werken uit te voeren en/of bouwwerken op te richten of uit te voeren op voormeld goed, die aanleiding zouden kunnen geven tot enige vergoeding **met uitzondering van de**

overeenstemming tussen de verhuurder en de huurder dat na de duur van de handelshuurovereenkomst een vergoeding zal voorzien worden van twintigduizend euro (€ 20.000,00) voor de gedane verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het huurpand door de verkoper aan de huurder.

Deze verplichting wordt overgedragen aan de nieuwe koper die in alle rechten en plichten wordt gesteld waaronder de verplichting aangaande de uitkering van voormeld bedrag.

De verhuurder verklaart:

- dat hij geen weet heeft van andere werken die zijn uitgevoerd door de huurder en die recht geven op vergoeding, met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld.

- dat hij nooit toestemming heeft gegeven aan de huurder om andere werken uit te voeren en/of bouwwerken op te richten of uit te voeren op voormeld goed, die aanleiding zouden kunnen geven tot enige vergoeding, met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld.

De koper verklaart volledig kennis te hebben genomen van de huursituatie van het verkochte goed en van de verkoper alle inlichtingen over deze huur te hebben bekomen en dit door het beschikbaar stellen van de huurovereenkomst als bijlage op het online verkoop platform.

5. De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper met betrekking tot de hoger omschreven bezetting van het goed.

De koper behoudt zich de rechten en rechtsvorderingen voor die hem door de wet of de huurovereenkomst in zijn hoedanigheid van koper zijn toegekend maar er wordt verduidelijkt dat de koper iedere vergoeding ten laste zal nemen die aan de bewoners verschuldigd zou kunnen zijn ingeval de aanwending door de koper van zijn recht om een einde te maken aan de bezetting de aansprakelijkheid van de verkoper in het gedrang zou brengen.

6. De koper zal het genot van het verkochte goed hebben bij ontvangst inning van de huurgelden ten laatste bij de ondertekening van de akte toewijs. De koper zal vanaf de ingenottreding alle hoegenaamde lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte goed te zijnen laste nemen. De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

Uit de opzoeken gedaan via het e-loket voorkooprecht op 23 april 2026 blijkt dat het wettelijk voorkooprecht van "Vlaamse Codex Wonen" met als begunstigden "Impuls Menen – Wervik" en "Stad Menen" van toepassing is op het alhier verkochte goed.

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

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

STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder 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 vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper noch voor een verkoper te kwader trouw.

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 - BIJZONDERE VOORWAARDEN

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

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

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdiensbaarheden vermeld in de akte verleden voor notaris Filip LOGGHE te Menen van 30 juni 2017, overgeschreven als gemeld:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN – ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De partijen hebben het volgende vastgelegd in de onderhandse verkoopovereenkomst:

"1/Le titre de propriété du vendeur ne stipule pas des conditions spéciales.

2/ Il est expressément convenu entre les parties :

- Que l'acquéreur construira dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente et au plus tard pour le trente juin deux mil dix-sept, un mur en briques pour séparer le terrain vendu décrit sous A), du restant de l'immeuble décrit sous B). Il sera également installé une porte permettant au propriétaire du bien décrit sous B) d'accéder au bien décrit sous B) et permettant l'accès au parking qui sera aménagé par l'acquéreur sur le terrain présentement acquis, décrit sous A)

- Que suite à la division du bien, le bien objet des présentes est concerné par des servitudes par destination du père de famille résultant de la situation de fait des lieux et plus précisément pour ce qui concerne la prise de vire et de lumière par les fenêtres existantes dans l'immeuble décrit sous B) (que le vendeur continuera à occuper) et donnant sur le parking qui sera aménagé sur le terrain présentement vendu, décrit sous A).

D'une manière générale, les canalisations et écoulements même non apparents qui existent actuellement au service ou à charge d'un des fonds pourront subsister. Toute canalisation qui serait à usage commun sera entretenue à frais communs. L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existante entre les deux propriétés, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du père de famille par le seul fait de la division des propriétés.

Il est ici présentement précisé que lesdites servitudes devront être maintenues tant que le bien sera occupé par les vendeurs. Ensuite l'acquéreur en fera son affaire personnelle. - Que l'acquéreur accorde au vendeur la jouissance d'un emplacement de parking se situant devant la porte créée dans le mur et ce jusqu'à la remise des clés du bien sous B) et pour autant que les emplacements de parking soient accessibles.

3/ Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance d'autre servitude et qu'il n'en a constitué aucune."

De partijen treden in alle rechten en verplichtingen van deze bepalingen".

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortvloeiende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

De verkopers hebben per mail de dato 1 april 2026 en 13 april 2026 verklaard dat op heden geen gebruik wordt gemaakt van voormeld recht van doorgang.

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.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften

1. De verkoper verklaart:

- **geen** eigenaar te zijn van enige ander **aanpalend** onroerend goed, met uitzondering van het aanpalend onroerend goed en bijhorende perceel grond gelegen te 8930 Menen, Delorsplein 18 dat toebehoort aan (...).
- dat voor alle (bouw)werken die hij zou hebben uitgevoerd, de vereiste stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen te hebben bekomen en in overeenstemming daarmee de bouwwerken te hebben uitgevoerd.
- **geen** weet te hebben van bouwovertredingen die door hemzelf of anderen zouden zijn gepleegd en dat geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt.
- dat hij de diensten van het kadaster op de hoogte heeft gebracht van elke wijziging aan zijn eigendom, dewelke een verandering van het kadastraal inkomen teweegbrengt (artikel 473 W.I.B.).
- dat er hem voor het verkochte goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.
- dat het goed **niet** getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting, behoudens hierna uitdrukkelijk anders vermeld.
- dat er **geen** planbatenheffing verschuldigd is betreffende het verkochte goed. Hij verklaart er evenmin kennis van te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen worden gevorderd betreffende het verkochte goed.

2. De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als **handelspand**. Hij verklaart dat bij zijn weten deze functie wettig en onbetwist is.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de functie die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

De notaris verwijst partijen naar **artikel 4.2.1. VCRO**. Deze bepaling omschrijft de **vergunningsplichtige handelingen**.

De notaris verwijst partijen eveneens naar het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (omgevingsvergunningendecreet).

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en op grond van het stedenbouwkundige uittreksel de dato 17 februari 2026: **1°** Dat voor het onroerend goed volgende (recente) stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt;

- *Stedenbouwkundige vergunning tot bouwen van een handelspand na afbraak bestaande gebouwen van 01/02/2016 (dossiernummer 34027_2015_330)*

De Stad Menen heeft per mail van 25 maart 2026 echter bevestigd dat voormelde stedenbouwkundige vergunning **niet** slaat op het verkochte goed.

- *Stedenbouwkundige vergunning tot verbouwen van achtergebouwen van 16/09/1996 (dossiernummer 34027_1996_299)*

De Stad Menen heeft per mail van 14 april 2026 echter bevestigd dat voormelde stedenbouwkundige vergunning **niet** slaat op het verkochte goed.

- *Stedenbouwkundige vergunning tot overdekken binnenkoer van cafe-bar van 26/11/2001 (dossiernummer 34027_2001_331)*

De Stad Menen heeft per mail van 14 april 2026 echter bevestigd dat voormelde stedenbouwkundige vergunning **niet** slaat op het verkochte goed.

De notaris wijst erop dat een goed dat werd opgericht *vóór 22 april 1962* van een onweerlegbaar vermoeden van vergunning kan genieten overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 van de VCRO.

De notaris wijst erop dat een goed dat werd opgericht in de periode *tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan*, van een weerlegbaar vermoeden van vergunning kan genieten overeenkomstig artikel 4.2.14, § 2 van de VCRO.

De koper wordt erop gewezen dat enkel de gemeente op definitieve wijze kan beoordelen of het vermoeden van vergunning van toepassing is en het goed als vergund geacht in het vergunningenregister kan opnemen.

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

- **'woongebieden'** volgens het Gewestplan Ieper – Poperinge", goedgekeurd de dato 14 augustus 1979;

- **'Afbakeningslijn Menen'** volgens het 'Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan', goedgekeurd de dato 19/03/2013;

- **'Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium'** volgens het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP_30000_213_00138_00001), goedgekeurd de dato 25 juni 2015;

3° Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde codex (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Dat het goed **niet** gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht. Dat op het goed tevens **geen** voorkooprecht rust vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014.

5° Dat voor het onroerend goed **geen** (recente) verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° Dat het onroerend goed **geen** deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Dat het onroerend goed **niet** aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO. De verkoper verklaart tevens dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Het onroerend goed is volgens het zoneringsplan vermeld op het stedenbouwkundig uittreksel gelegen in volgend gebied: **centraal gebied** (er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering).

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris verwijst eveneens naar het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (omgevingsvergunningendecreet).

Aan de koper zal het voormelde stedenbouwkundig uittreksel van 17 februari 2026 wordt afgegeven.

De notaris verklaart niet in te staan voor de juistheid van de informatie die van de voormelde stad Menen verkregen werd.

Splitsing zonder verkavelingsvergunning

Met toepassing van artikel 5.2.2 VCRO, heeft de notaris op 22 januari 2026 het kadastraal plan tussen het verkochte en hetgeen eigendom blijft van de verkoper, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, ter inzage voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Menen.

Bij brief van 6 februari 2026 heeft het College van Burgemeester en Schepenen geantwoord:

“Advies:

Geen opmerkingen bij voorstel verdeling (op basis van bijgevoegd kadasterplan meegestuurd door de Notaris).

Besluit

Enig artikel:

Het college van burgemeester en schepenen merkt het volgende op inzake de verdeling van een handelspand met aanhorigheden en medegaande grond, gelegen Delorsplein 16 te 8930 Menen, kadastraal gekend onder de 1ste Afdeling, Sectie D, perceel nr. 124 C 8:

Geen opmerkingen bij voorstel verdeling (op basis van bijgevoegd kadasterplan meegestuurd door de Notaris).”

De verkoper verklaart dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van grond of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven en dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De koper verklaart ingelicht te zijn dat, indien de verkoper tussen het onroerend goed dat hem toebehoort en het alhier verkochte onroerend goed een dienstbaarheid heeft tot stand gebracht, deze dienstbaarheid een erfdiensbaarheid door bestemming van de eigenaar uitmaakt indien de koper zich hiertegen niet verzet, ten minste voor zover deze dienstbaarheden zichtbaar zijn op het moment van de verdeling of splitsing. Een dienstbaarheid is zichtbaar door duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit, waarvan er sporen zijn op het lijdend erf.

De partijen verklaren de situatie ter plaatse goed te kennen en zich niet te verzetten tegen het ontstaan van dergelijke erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld: constructies en/of beplantingen die zich niet op een wettelijke afstand zouden bevinden).

KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING – RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER

De notaris consulteerde op 7 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.

KWALITEITSBEWAKING – LEEGSTAND – VERWAARLOZING – ONGESCHIKTHEID – ONBEWOONBAARHEID

1. Kwaliteitsbewaking (consultatie register van herstellvorderingen)

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen op 6 februari 2026.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

2. Leegstand – verwaarlozing – ongeschiktheid – onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet** werd opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

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

Mocht deze verklaring niet correct zijn, dan blijft de verzoeker als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Bodemtoestand

De verkoper heeft ondergetekende notaris verklaard 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, als bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de voormelde stad heeft bij voormeld stedenbouwkundig uittreksel en/of vastgoedinformatie bevestigd dat er voor voorschreven grond volgende milieuvergunningen welke niet vlarebo-plichtig zijn/waren, werden afgeleverd:

- *Milieuvergunning tot grondwaterverlaging voor bouwwerk van 13/02/2017 (dossiernummer 34027/19477/1/E/1).*

Met betrekking tot het onroerend goed werd door de OVAM bodemattesten afgeleverd op 23 januari 2026 in overeenstemming met voormeld Decreet.

De inhoud van deze bodemattesten luidt :

"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 gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ 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 gegevensstormen 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 notaris wijst de kandidaat-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.

De kandidaat-kopers verklaren te zijn geweest op de kaarten met aanduiding van de PFAS-zones en verklaren te weten dat ze dienen rekening te houden met eventuele locatie specifieke no regret-maatregelen op vlak van bodem- en grondwatergebruik.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse brandstoftank aanwezig is.

Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier van een gebouw is het dossier dat moet worden opgesteld bij allerhande bouw-, verbouwings-, herstel- en instandhoudingswerken sedert 1 mei 2001 uitgevoerd door één of meerdere aannemers.

Het **vereenvoudigd postinterventiedossier** is vereist bij werken met een oppervlakte kleiner dan 500 m² vloeroppervlakte of alle werken, zelfs die groter dan 500 m², als er slechts één aannemer betrokken is. Het dossier bevat minstens volgende stukken:

1°de informatie betreffende de structurele en essentiële elementen van het bouwwerk;

2°de informatie betreffende de aard en de plaats van aantoonbare of verborgen gevaren, inzonderheid ingewerkte nutsleidingen;

3°de plannen die werkelijk met de uitvoering en de afwerking overeenstemmen;

4°de identificatie van de gebruikte materialen.

Het **volledig postinterventiedossier** is vereist voor werken met een oppervlakte van groter dan of gelijk aan 500 m² vloeroppervlakte voor zover er meerdere aannemers betrokken zijn. Het dossier bevat minstens volgende stukken:

1°de architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk;

2° de informatie voor de uitvoerders van te voorziene latere werkzaamheden, inzonderheid de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructie-elementen;

3° de relevante verantwoording van de keuzen in verband met onder andere de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

Het postinterventiedossier omvat met andere woorden alle informatie met betrekking het bouwwerk of daaraan uitgevoerde werken die belangrijk kan zijn voor de veiligheid bij de uitvoering van latere werken.

Voor meer informatie verwijst de notaris partijen naar volgende website: <https://www.vlaanderen.be/postinterventiedossier-pid>.

De notaris vestigt de aandacht van de partijen op de sancties (strafrechtelijke boete, administratieve boete en/of gevangenisstraf) die kunnen worden opgelegd wegens miskening van de wettelijke verplichtingen inzake het postinterventiedossier

De verkoper verklaart dan aan voorschreven goed werden sinds één mei tweeduizend en één **geen** werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-koper er op dat, indien werken worden uitgevoerd aan een onroerend goed waarvoor een postinterventiedossier dient te worden opgesteld, het PID zorgvuldig bewaard moet worden, en indien nodig aangevuld, omdat het in geval van eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar zal moeten overhandigd worden.

Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een niet-huishoudelijke installatie is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, dan wel in de zin van hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van 20 oktober 2025 werd door E-Ctrl vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van het Reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De werken, nodig de tijdens het controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, moeten zonder vertraging worden uitgevoerd en alle gepaste maatregelen worden genomen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken geen gevaar vormen voor de personen of goederen. Het volgend controlebezoek moet worden uitgevoerd uiterlijk vóór 22 oktober 2030.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig **energieprestatiecertificaat niet-residentiële eenheid** werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Elias MAES, gedateerd van 28 oktober 2025, met unieke code 20251028-0003720526-KNR-1, en met "LABEL F".

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd. De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze op datum van de toewijs bevinden.

Renovatieverplichting niet-residentiële gebouwen en gebouweenheden

Het goed is een niet-residentiële gebouweenheid. Ingevolge artikel 9.3.1 Energiebesluit kan door de overdracht een renovatieverplichting ontstaan die de koper binnen **zes jaar** na de authentieke akte moet naleven.

De verkoper verklaart dat er **geen** termijn lopende is voor de renovatieverplichting.

Welke concrete renovaties en verplichtingen de koper zal moeten uitvoeren, moet hij nagaan aan de hand van het EPC en in overleg met een energiedeskundige.

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

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

Bovendien moeten de kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen **zes jaar** vanaf vandaag minimaal **energieprestatielabel C** behalen. Binnen **zes jaar** vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

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

Het verkochte goed komt voor op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, met name "*twee stadwoningen*".

Hierdoor is de koper vrijgesteld van de verplichtingen inzake:

- dakisolatie
- het vervangen van enkel glas
- het vervangen van centrale warmteopwekkers en koelinstallaties
- het behalen van een minimaal energieprestatielabel C of een minimaal aandeel

hernieuwbare energie van 5%.

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.

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

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

ASBEST

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20251101-000131.000, op 1 november 2025.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest aan de uiteindelijke toewijzing worden overhandigd.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen

2 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen;

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen;

1 asbestmaterialen verwijderen;

1 asbestmaterialen maatregelen nemen;

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

Waterparagraaf

De notaris wijst er op dat voorschreven goed :

- **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

Zowel het perceel (P) als het gebouw (G) krijgen overeenkomstig de website <http://www.waterinfo.be/informatieplicht> volgende waterscore: **A (geen overstroming gemodelleerd)**.

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit is overstromd**.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed deel uitmaakt van een geheel dat **wel** is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, "Twee stadswoningen".

De notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, inventaris van archeologische zones, inventaris van landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **noch** voorlopig **noch** definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. De notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Zonnepanelen

De kandidaat-koper wordt erover ingelicht dat voorschreven goed niet voorzien is van zonnepanelen.

Leidingen en kabels

De aandacht van de kandidaat-koper wordt gevestigd op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er zich op voormeld onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken op dit goed.

Bos

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermeld 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 voorschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De verkoper verklaart dat hij **geen** subsidie heeft ontvangen krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing.

Natuurbeheerplan

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde 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 verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Rooilijn - onteigening

De verkoper verklaart dat voor het hierboven vermelde goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij **geen** weet heeft van een geplande onteigening.

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed **niet** getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

Hypothecaire toestand

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

Uit de hypothecaire lastenstaat afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2 op 16 maart 2026, blijkt dat voorschreven goed niet bezwaard is met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

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

Opschortende voorwaarde verkrijgen krediet

De ondergetekende notaris wijst er op dat de koper **niet** kan genieten van een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet.

B. DE 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, elkeieder, 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 weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen;
 - e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
 - h) bepalen in de bijzondere verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden 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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem 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 biedensysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedensysteem 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 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 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder 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 10 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 weerhoudenieder 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 blijvendeieder(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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

-een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00), indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (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 bieder.

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 bieder 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 bieder 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 tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00).

INSTELPRIJS EN PREMIE

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op bidit.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 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

KOSTEN (VLAAMS GEWEST)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst 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.

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 procent (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 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), 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 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 vijfennegentig 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 25 bis. 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 commandoverklaring (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 verkoopvoorwaarden.

NALATIGHEIDSINTERESTEN

Artikel 27.

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

SANCTIES

Artikel 28.

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

-hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

-hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

-hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

Ontbinding van de verkoop : De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen

vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

Artikel 29.

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

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

WAARSCHUWING

Artikel 30.

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

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

C. DE DEFINITIES

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

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

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

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

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

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

Goedgekeurd de
doorhaling van
... woord(en),
... letter(s)
... cijfer(s),
... onbeschreven
lijnen,
... beschreven
lijnen,
... onbeschreven
ruimtes
als nietig in deze
akte

-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. SLOTBEPALINGEN

RECHT OP GESCHRIFTEN

De instrumenterende notaris bevestigt ontvangst van betaling van vijftig euro (€ 50,00) ten titel van recht op geschriften, waarvan kwijting, welk recht voor gemeld bedrag wordt betaald op aangifte van de instrumenterende notaris.

WAARMERKING

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet waarmerkt de notaris voor wat bij huidige akte betrokken partijen betreft :

a. voor de natuurlijke personen : de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte alsmede de woonplaats en het rijksregisternummer op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of hun huwelijksboekje.

b. voor de rechtspersonen : de naam, rechtsvorm, zetel, oprichtingsdatum en het ondernemingsnummer.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt te Menen, in het kantoor.

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 verzoeker, met ons, notaris, getekend.