

## Verkoopsvoorwaarden

In het jaar tweeduizend vierentwintig,

Op zeven augustus, ga ik, **Annelies TURTELBOOM**, notaris te Herzele, die het ambt van notaris uitoefent in de besloten vennootschap "Turtelboom & Vindevoghel, geassocieerde notarissen", met zetel te 9550 Herzele, Groenlaan 67, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

...

Hierna samen genoemd "**de verkopers**".

**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/ BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN**

**BESCHRIJVING VAN HET TE VERKOPEN ONROEREND GOED**

**GEMEENTE HERZELE - eerste afdeling - Herzele - 41027**

Een woonhuis, gelegen Houtemstraat 20, kadastraal bekend, volgens laatste titel en volgens recent kadastraal uittreksel, sectie B, nummer 0040F2 P0000, groot volgens titel en huidig kadaster vier are dertien centiare (4a 13ca).

K.I.: 733,00 euro.

Hierna genoemd "**het verkochte goed**" of "**het goed**".

**Oorsprong van eigendom:**

...

**Artikel 1 - Verkoop voor vrij en onbelast**

Het goed wordt 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.

De verkopers verklaren geen niet-herroepen volmacht tot hypotheekeren te hebben gegeven met betrekking tot het verkochte goed en, in de twee maanden voorafgaand aan het verlijden van deze akte, geen hypotheek te hebben toegestaan op het verkochte goed en dat evenmin een bevel tot betalen of een onroerend beslag werd betekend.

In toepassing van de Pandwet van 11 juli 2013, blijkt uit de opzoeking van de notaris dat er in of op het verkochte goed geen installaties aanwezig zijn waarop een roe-

rende zekerheid (een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud) rust.

#### **Artikel 2 - Instelprijs, minimumbod, premie**

De instelprijs bedraagt honderdvijfennegentigduizend euro (195.000,00 EUR). Het minimumbod bedraagt 1.000 euro. Dit betekent dat er met minstens 1.000 euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een premie toe te kennen zoals voorzien in artikel 1193 van het Gerechtelijk Wetboek.

#### **Artikel 3 - Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 30 september 2024 om 15.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 8 oktober 2024 om 15.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

#### **Artikel 4 - Dag en uur ondertekening pv van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op woensdag 16 oktober 2024 om 17.30 uur.

#### **Artikel 5 - Bezoeken**

Het goed zal vrij door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op donderdagen 29 augustus 2024, 5 september 2024, 12 september 2024, 19 september 2024, 26 september 2024, telkens tussen 18.00 uur en 20.00 uur en op zaterdag 31 augustus 2024, 7 september 2024, 14 september 2024, 21 september 2024, 28 september 2024, telkens tussen 10.00 uur en 12.00 uur.

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

#### **Artikel 6 - Eigendom - Genot van het goed**

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

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 de voormelde 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 de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed scheiden van de aangrenzende eigendommen. De verkopers verklaren daaromtrent noch zelf

overeenkomsten te hebben aangegaan noch weet te hebben van overeenkomsten die in het verleden werden gesloten.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkopers 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.

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende publiciteitspanelen.

#### **Artikel 7. - Kosten**

Voor wat betreft de kosten, wordt verwezen naar deel B artikel 25 van deze akte.

#### **Artikel 8 - Erfdienstbaarheden - staat van het goed - postinterventiedossier - verzekeringsattest**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden en zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan die het goed bezwaren.

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

In het kader van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, verklaren de verkopers dat geen postinterventiedossier werd opgesteld en dat na 1 mei 2001 geen werken aan het verkochte goed werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier vereist is. De verkopers verklaren dat zij beschikken over 2 facturen van de door de verkopers uitgevoerde werken aan de garagepoort en de ramen. De koper zal deze ontvangen van de verkopers.

De verkopers verklaren dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor nieuwbouw of voor grote onroerende werken met tussenkomst van een architect sedert 1 juli 2018, waardoor 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 niet van toepassing is.

De verkopers verklaren dat er geen gerechtelijke procedures aangaande het goed hangende zijn.

De verkopers verklaren dat er zich op het verkochte goed geen zonnepanelen bevinden.

#### **Artikel 9 - Grenzen - Oppervlakte**

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

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.

#### **Artikel 10 - Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald 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 verkopers voor het lopende jaar.

#### **Artikel 11 - Overdracht van risico's - Verzekeringen**

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

#### **Artikel 12 - Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

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

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet onderworpen is aan enig wettelijk of conventioneel voorkooprecht en niet belast is met een voorkeurrecht of optie recht.

#### **Artikel 13 - Stedenbouwkundige inlichtingen en administratieve voorschriften**

##### **13.1 Stedenbouwkundige inlichtingen:**

Op vraag van de minuuthoudende notaris heeft de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Herzele, bij schrijven van 6 mei 2024 aan ondergetekende notaris inlichtingen meegedeeld in verband met de stedenbouwkundige en administratieve toestand van het goed.

Het gemeentebestuur heeft meegedeeld over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister te beschikken. Zij heeft een uittreksel uit elk van deze registers afgeleverd.

De koper zal toelichting ontvangen over de inhoud van deze brief, waarvan hij een kopie zal ontvangen.

De koper zal eveneens het stedenbouwkundig uittreksel, verleend ten hoogste één jaar vóór het verlijden van deze akte, ontvangen.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het verkochte goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het verkochte goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkopers bieden geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

### **13.2 Bepalingen ingevolge de Vlaamse codex ruimtelijke ordening:**

De minuuthoudende notaris vermeldt, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse codex RO, dat:

1. Voor het verkochte goed volgende stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven:

- vergunning dd. 22 september 1965 voor het plaatsen van een nieuwe voorgevel en bijbouwen van poort (gemeentelijk dossiernummer: 41027/8370/B/1965/10032);

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn;

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem met referentie GWP\_02000\_222\_00012\_00001 dd. 30 mei 1978 woongebied is; volgens het bijzonder plan van aanleg HERZIENING BPA STATION 2012 met referentie BPA\_41027\_224\_00009\_00001 dd. 27 maart 2012 zone voor woningbouw is;

3. zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkopers, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. op het onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 Vlaamse codex RO of artikel 34 van het Decreet Complexe Projecten;

5. geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is voor het ver-

kochte goed;

6. het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van het Decreet Complexe Projecten van 25 april 2014 en het uitvoeringsbesluit van 12 december 2014.

De instrumenterende notaris verwijst de koper naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex RO, waarin een opsomming wordt gegeven van de handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is. De notaris informeert partijen dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

### **13.3 De verkopers verklaren tot slot:**

- dat aangezien er voor het verkochte goed door hen geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden noch een stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd, er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het verkochte goed over te gaan tot het uitvoeren of het behouden van handelingen en werken, bedoeld in artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Geen van de handelingen, bedoeld in artikel 4.2.1 van voormelde Codex mag worden uitgevoerd op het verkochte goed, zolang de nodige vergunningen niet verkregen zijn;

- voor alle stedenbouwkundige handelingen die zij hebben uitgevoerd of hebben laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed, de vereiste vergunningen te hebben verkregen of de vereiste meldingen te hebben gedaan en de werken te hebben uitgevoerd conform de vergunning of de melding.

De verkopers verklaren geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/regelgeving inzake ruimtelijke ordening en geen weet te hebben van een verplichting om herstelmaatregelen uit te voeren.

### **13.4 Rooilijn**

Indien het verkochte goed getroffen zou zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening of het vaststellen van de rooilijnen, zal de koper deze voorschriften moeten in acht nemen, zonder verhaal tegen de verkopers.

Uit de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de gemeente Herzele blijkt dat het verkochte goed gelegen is in het rooilijnplan Houtemstraat dd. 23 november 1928 (referentie ROO\_41027\_245\_00057\_00001). De koper zal een kopie van het rooilijnplan ontvangen. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op de gevolgen van dit rooilijnplan.

### **13.5 Waterparagraaf**

Overeenkomstig de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen en overeenkomstig het Decreet van 18 juli

2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, informeren de notaris en de verkopers, op basis van een opzoeking via [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) dat het goed:

- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

### **13.6 Bosdecreet:**

De verkopers verklaren dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het Bosdecreet en dus dat het verkochte 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 alsook dat er zich op het verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

### **13.7 Natuurbehoud:**

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet gelegen is binnen:

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

Uit een opzoeking door ondergetekende notaris via de applicatie van het Agentschap Natuur en Bos, blijkt eveneens dat geen natuurbeheerplan van toepassing is voor het verkochte goed.

### **13.8 Vlaamse Codex Wonen:**

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet onder het toepassingsgebied valt van artikel 5.76 en volgende

Vlaamse Codex Wonen en dat het voorkeopsrecht dus niet dient aangeboden te worden aan de betrokken instanties.

Zij verklaren dat:

- aan het verkochte goed geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd door een sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente of het openbare centrum voor maatschappelijk welzijn;

- het verkochte goed niet opgenomen is in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, noch in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en dat hij geen enkele waarschuwing daaromtrent ontvangen heeft;

- het verkochte goed niet is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

In toepassing van artikel 3.51 Vlaamse Codex Wonen, heeft de instrumenterende notaris op 7 augustus 2024 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44 § 1, derde lid, geconsulteerd. Het register bevat geen informatie over het goed. De notaris informeert dat het register van herstellvorderingen alle panden verzamelt waarvoor door de wooninspecteur in het kader van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteitshandhaving een herstellvordering werd opgesteld en waarvoor nog niet werd vastgesteld dat deze herstellvordering uitgevoerd werd.

De verkopers verklaren dat op het verkochte goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

### **13.9 Rookmelders :**

De notaris wijst de koper op de verplichting om alle woningen uit te rusten met rookmelders (branddetectoren) vanaf 1 januari 2020. Verdere informatie hieromtrent kan men terugvinden op [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be). De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving, in welk geval de koper zelf moet zorgen voor de branddetector(en), ter volledige vrijwaring van de verkopers.

### **13.10 Premies en tegemoetkomingen:**

De notaris vestigt de aandacht van de koper op het bestaan van premies voor het (ver)bouwen van een woning en op het bestaan van financiële steun voor investeringen in energie-efficiëntie en in woningkwaliteit via Mijn Verbouw-Premie en Mijn VerbouwLening. De notaris verwijst naar de websites [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) en [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be) waar men alle nuttige informatie kan terugvinden. De notaris informeert de koper ook over het bestaan sinds 2021 van de EPC-labelpremie en het renteloze renovatiekrediet. Alle nuttige

informatie is terug te vinden op de website <https://www.energiesparen.be/reNuveer>.

De koper wordt eveneens door de notaris gewezen op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, of onvrijwillige stopzetting van de zelfstandige activiteit. Zo helpt de Vlaamse overheid u uw lening af te betalen als u een tijd niet kunt werken. De voorwaarden en na te leven formaliteiten zijn terug te vinden op [www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be).

#### **Artikel 14 - Onroerend erfgoed**

De verkopers verklaren dat het verkochte goed geen beschermd goed is, noch voorlopig, noch definitief, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet. De verkopers verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. De minuuthoudende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet opgenomen werd in één van de vastgestelde inventarissen vermeld in artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet (de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van landschappelijk erfgoed). De minuuthoudende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

#### **Artikel 15 - Bodemdecreet**

De verkopers verklaren dat het verkochte goed bij hun weten geen risicogrond is zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De dienst milieu van de gemeente Herzele heeft in de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen geen melding gemaakt van enige milieuvergunning/omgevingsvergunning wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die voor het verkochte goed werd afgeleverd.

De koper zal vóór de toewijzing op de hoogte gebracht worden van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet op 31 juli 2023, met referte 20230555202.

De inhoud van dit bodemattest 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 risicogrond is.*

#### *2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

#### *2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*De afwezigheid van informatie op het bodemattest garandeert niet de afwezigheid van bodemverontreiniging.*

*De verkopers verklaren met betrekking tot het verkochte 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.*

#### **Artikel 16 - Keuring elektrische installatie**

*De verkopers verklaren dat het voorwerp van deze verkoop is uitgerust met een elektrische installatie die dateert van na 1 oktober 1981 (of die na die datum werd uitgebreid of gewijzigd) en vóór de ingebruikname (of na de uitbreiding of wijziging) het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledige gelijkvormigheidscontrole in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).*

*In een verslag van 31 augustus 2023 werd door Vinçotte vastgesteld dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De verkopers verklaren dat dit verslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en dat zij sinds deze laatste keuring geen belangrijke uitbreidingen of wijzigingen aan de elektrische installatie heeft uitgevoerd.*

*De verkopers verklaren dat het dossier van de elektrische installatie onvolledig is. In het dossier ontbreken de ééndraadsschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie.*

*In afwijking van afdeling 9.1.2. van boek 1 van het AREI dient de koper het dossier op zijn kosten opnieuw samen te stellen, zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de eigenaar van de elektrische installatie het dossier in zijn bezit moet houden en dat de installatie binnen de 25 jaar na de laatste volledige keuring opnieuw gekeurd moet worden.*

De koper zijn aandacht wordt erop gevestigd dat de inbreuken die vermeld worden in het laatste keuringsverslag, zonder vertraging moeten worden hersteld en dat alle maatregelen moeten getroffen worden zodat de installatie geen gevaar vormt voor personen of goederen. Uiterlijk binnen de 12 maanden na de inspectiedatum moet door hetzelfde controleorganisme vastgesteld worden dat de inbreuken verdwenen zijn. Ondergetekende notaris wijst de koper op de sancties voorzien in het AREI alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.

Een verlenging van de elektrische keuring werd bekomen van de FOD Economie op 5 juli 2024. De inhoud van deze mail luidt als volgt, hierna letterlijk overgenomen:

*"In antwoord op uw aanvraag is het toegestaan voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te Houtemstraat 20 te 9550 Herzele in orde te brengen te verlengen tot 16-05-2025, mits naleving van de volgende voorwaarden:*

*- maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;*

*- de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;*

*- het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.*

*Opmerkingen:*

*- Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.*

*- In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren."*

De elektrische keuring is bijgevolg geldig tot uiterlijk 16 oktober 2025.

De kopers worden ingelicht dat het nieuwe controlebezoek binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme moet worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.

De kopers zijn verplicht hun identiteit en de datum van de akte toewijs mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De kopers worden door de notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan haar zullen aangerekend worden. De kopers zullen een exemplaar van het proces-verbaal van keuring ontvangen.

#### **Artikel 17 - Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het onroerend goed op 28 augustus 2023 door erkend energiedeskundige Werner Barbé, met vermelding van de unieke code UC: 20230828-0002974029-RES-1 en label **F**.

De koper zal vóór de toewijzing op de hoogte gebracht worden van het bestaan en van de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat zal aan de koper overhandigd worden.

Het energieprestatiecertificaat voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar vanaf datum opmaak certificaat.

#### **Artikel 18 - Renovatieverplichting residentiële gebouwen**

Het verkochte 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. Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting is voldaan.

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

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De koper wordt geïnformeerd over het feit dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen vijf jaar na vandaag de functie van het verkochte goed wijzigt.

De koper wordt eveneens geïnformeerd over het feit dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen, meer bepaald geldt voor elke notariële overdracht in volle eigendom van residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C vanaf die datum. Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder ver-

strengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

#### **Artikel 19 - Asbest**

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

De verkopers beschikken hiervoor over een asbestinventarisatetest van 17 september 2023 met unieke code UC: 20230917-000037.000.

De koper zal op de hoogte worden gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Eindconclusie volgens de wetgeving:		
<b>Niet-asbestveilig</b>		
Tijdens de inspectie vastgesteld:		
	7	0
	Asbestmaterialen	Beperkingen
		Uitsluitingen
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?		
4	Asbestmaterialen	Dringend verwijderen
0	Asbestmaterialen	Dringend maatregelen nemen
2	Asbestmaterialen	Verwijderen
0	Asbestmaterialen	Maatregelen nemen
1	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren

De verkopers verklaren dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal door de verkopers aan de koper overhandigd worden.

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

#### **Artikel 20 - Stookolietank**

De verkopers verklaren dat er zich in of op het verkochte goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Zij zijn niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

#### **B/ ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

##### 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. 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 verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resul-

taat. 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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

#### Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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 inge-

voerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

#### Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding

van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bieder 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 bieder(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 bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro).

#### Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Voor zover de bijzondere voorwaarden hier niet van afwijken, krijgt de eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het

goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22.

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

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.

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 vijfentachtig 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 vijfennegentig 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 vijftwintig 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 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);

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

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals 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 en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€

125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), 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 gesplijste 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 verdeelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abbatement), 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 weerhouden bieter 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, als-ook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waar-toe 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 over-schrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, ophef-fing en eventuele rangregeling.

#### Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorde-ringen, 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 ge-waarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelf-de 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 ver-koopsvoorwaarden.

#### 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 ge-deelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de ver-koopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procent-punten.

#### Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, na-laat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijho-righeden 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 toebehoorende 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 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 vervalddag 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 hoger-vermelde 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 abbatement, 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 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, WAARIN DE GEBRUIKTE TERMEN WORDEN OMSCHREVEN**

-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 verkoop 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 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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het

Gerechtigd 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](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

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

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

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

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

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

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

-De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://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**

### **Bevestiging identiteit.**

De ondergetekende notaris bevestigt de identiteit, de identiteitsgegevens en de burgerlijke stand van de comparanten, op het zicht van hun identiteitskaart en stukken die rechtsgeldig zijn volgens de hypotheekwet en de organieke wet notariaat.

### **Recht op geschriften.**

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

### **Ontwerp**

De comparant verklaart op 31 juli 2024 een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben en dit ontwerp volledig te hebben nagelezen.

### **\* Artikel 9 § 1 Organieke Wet Notariaat**

De comparant erkent dat de notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 van de Organieke Wet Notariaat en hem heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, zij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparant heeft hierop verklaard dat zich hier volgens haar geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De comparant bevestigt dat de notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en haar op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

### **AFSCHRIJF**

De notaris informeert de comparant dat zij binnen enkele weken een officieel afschrift van deze akte kan raadplegen in de Notariële Aktebank (NABAN) via [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten) of in hun digitale kluis via [www.izimi.be](http://www.izimi.be). Beide databanken zijn enkel toegankelijk met een e-ID kaart of via de app "itsme".

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te Herzele, 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 comparant samen met mij, notaris, getekend.