

2024/ 178
17/05/2024

VERKOOPSVOORWAARDEN

IN HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.
Op zeventien mei.

GA Ik, Kelly SPELTE, notaris, die mijn ambt uitoefen in de burgerlijke vennootschap Notaris Kelly Spelte, notarisvennootschap met zetel te Evergem, Achterstege 26.

OVER TOT HET OPSTELLEN VAN DE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN DE ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE VAN HET HIERNA BESCHREVEN ONROEREND GOED, OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN:

Herste blad

eerste blad

h

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1/ Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Kelly SPELTE
Adres: 9940 Evergem, Achterstege 26
Telefoonnummer: 09/253.90.31
E-mailadres: kantoor@notariaatevergem.be



2/ BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Stad Gent - dertigste afdeling Wondelgem

Een woning met aanhorigheden en grond gelegen te **Gent-Wondelgem**, **Langebilkstraat 5**, kadastraal bekend onder sectie C, nummer 258G P0000, met een oppervlakte van 709 vierkante meter.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt 1.541 euro.

Zijnde lot 262 van de aldaar gekende verkaveling.

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 verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

3/ OORSPRONG VAN EIGENDOM

Oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar te

overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 15 januari daarna, referte 67-T-15/01/2015-00878.

4/ INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt vierhonderd vijftientigduizend euro (€ 425.000,00).

5/ MINIMUMBOD

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

6/ AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 26 juni 2024 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 4 juli 2024 om 13.00 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 verkoopsvoorwaarden.

7/ DAG EN UUR VAN 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 maandag 8 juli 2024 om 10.00 uur.

8/ BEZOEKDAGEN

Het onroerend goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op afspraak elke woensdag van 14 tot 16 uur en elke zaterdag van 10 tot 12 uur en dit vanaf woensdag 22 mei 2024 tot en met woensdag 3 juli 2024.

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

9/ PUBLICITEIT

Het onroerend goed zal gepubliceerd worden:

- via het platform BIDDIT.BE aangeboden door Mediahuis;
- de website Immovlan;
- de website Immoweb;
- sociale mediakanalen zoals Facebook.

Er mag daarnaast een grote houten constructie geplaatst worden (2borden 140 x 100 cm) in de voortuin van de woning.

10/ EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper(s) wordt (worden) eigenaar(s) van het verkochte goed op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt.

11/ GENOT - GEBRUIK

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.

Tweede blad

tweede blad



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 het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

12/ VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

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

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

13/ STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN

Het onroerend goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing zal bevinden, zelfs indien het onroerend goed niet voldoet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken in de bouw of in de ondergrond en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs indien de beschrijving van het onroerend goed of de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig zou zijn.

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

14/ GRENZEN - OPPERVLAKTE

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het onroerend goed worden niet gewaarborgd, zelfs al wordt

er naar een oud of recent opmetingsplan of afpalingsplan verwezen.

Elk verschil in meer of min tussen de opgegeven en werkelijke oppervlakte, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de koper(s) zijn, onder voorbehoud - evenwel zonder waarborg - van een eventueel verhaal tegen degene, die in voorkomend geval een opmetingsplan heeft opgemaakt.

15/ GEMEENHEDEN

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

16/ ERFDIENSTBAARHEDEN

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van het volgende zoals dit letterlijk vermeld staat in de akte verleden voor voornoemde notaris Eugène-Christophe BEYER op 12 januari 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent zoals voormeld:

"Uit de eigendomstitel verleden voor Meester Albert Van der Auwermeulen, destijds notaris te Zomergem, hierboven vermeld, wordt alhier letterlijk het volgende overgenomen:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN:

Ingevolge de beslissingen van de gemeente Wondelgem moeten voor de verkavelingen op haar grondgebied, volgende voorwaarden in de verkoopakte vermeld worden:

a) de gebeurlijke aanleg van voetpaden en latere beplantingen zal geschieden ten laste van de aanpalende eigenaars.

b) alle woningen dienen verplichtend aangesloten te worden aan het drinkwaterbedelingsnet.

c) alle kosten voor aansluitingen aan de hoofdleidingen zijn ten laste van de kopers.

d) de woningen dienen voorzien te worden van een reglementaire brievenbus aan de rooilijn, zoals voorgeschreven bij het Koninklijk Besluit van zeven en twintig mei negentienhonderd acht en vijftig.

Derde blad

derde blad



e) de voorziene "groenzone" langsheen de rijksweg nummer 10 moet oordeelkundig aangelegd en onderhouden worden, zulks op last van de aanpalende eigenaars."

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 clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

17/ SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van het al dan niet bestaan treedt (treden) de koper(s) in de rechten, die de huidige eigenaar(s) zou(den) 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(s) afstand doet (doen) van die eventuele schadevergoeding of indien de huidige eigenaar(s) voordien een vergoeding ontvangen had(den), moet(en) de koper(s) het onroerend goed aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de huidige eigenaar(s), om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

18/ VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

Tienjarige aansprakelijkheid architect

De kopers(s) treedt (treden) van rechtswege zuiver en eenvoudig in alle rechten van de huidige eigenaar(s) in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek). De koper(s) is (zijn) evenwel gehouden tot alle daaruit voortvloeiende opeisbare lasten en kosten, in de mate dat de betaling daarvan geëist wordt te rekenen vanaf het definitief worden van de koop; dit alles ter ontlasting van de huidige eigenaars.

De verkoper verklaart dat er voor het plaatsen van de dakkapel geen aannemer of architect werd aangesteld maar dit rechtstreeks werd uitgevoerd door de firma waardoor er geen verzekeringsattest moet worden afgeleverd.

19/ MEDE-EIGENDOM

Niet van toepassing op deze verkoop.

20/ ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

20.1. Stedenbouwkundige voorschriften

a) De verkoper verklaart dat hij alle nodige vergunningen bekomen heeft voor de bouwwerken, die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren en geen kennis te hebben van bouwovertradingen.

De notaris zal de koper er op wijzen dat alle constructies, daterend van voor de stedenbouwwet van 22 april 1965 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan (in casu 1962), vermoed worden vergund te zijn. Niet vergunde constructies gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied kunnen aanleiding geven tot herstelmaatregelen, voor zover deze nog niet verjaard zijn.

b) De verkoper verklaart dat er tot op heden geen rechtsvorderingen zijn ingesteld noch rechtsgedingen hangende zijn.

c) De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en geen kennis te hebben van een geplande onteigening.

d) De verkoper verklaart dat het verkochte goed:

- niet onder toepassing valt van het bosdecreet;
- niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, noch in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, noch in de inventaris van landschappelijk erfgoed;

- grenst aan een rooilijn vervat in het verkavelingsplan inzake de verkavelingsvergunning afgeleverd op 1 juli 1965. Een kopie van dit verkavelingsplan zal ter beschikking worden gesteld aan de koper;

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, niet overstromingsgevoelig is en niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;

- niet gelegen in een signaalgebied;

- de grond als Perceelscore of P-score B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering) heeft op basis van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag);

- de aanwezige gebouwen (groter dan 25 vierkante meter) als Gebouwscore of G-score A (geen overstroming gemodelleerd) hebben;

- niet bezwaard is met een planbatenheffing.

e) De verkoper verklaart dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de onbebouwde delen van voormeld goed te bouwen. Geen bouwwerk noch enige vaste

Vierde blad

vierde blad

Fdp
↓



of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voormeld goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

f) Overeenkomstig **artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** verklaart ondergetekende notaris op basis van het **stedenbouwkundig uittreksel** van de stad Gent afgeleverd op 9 april 2024, waarvan de koper een kopie zal ontvangen:

1° dat er voor het goed volgende **stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen** voor **stedenbouwkundige handelingen** zijn afgegeven, namelijk:

- op 30 juli 1979 voor het bouwen van een villa, met gemeentelijk dossiernummer 44021_2005_44266;

- op 22 oktober 2009 voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak (15 m²), met gemeentelijk dossiernummer 44021_2009_126729;

- op 1 juli 2021 voor het vervangen van een klein dakvlakraam door een dakkapel met hoogwaardig glas, met OMV-nummer OMV_2021070611;

2° dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het goed volgens het plannenregister is: woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', goedgekeurd op 14 september 1977;

3° dat het goed in een **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan** 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' is opgenomen, welke goedgekeurd op 16 december 2005, en hierdoor gelegen is in een deelgebied met bestemming: Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent;

4° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

5° dat er op het goed **geen voorkooprecht** rust in het kader van een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan, en **geen voorkooprecht** rust in het kader van 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

6° dat er voor dit goed een **verkavelingsvergunning** werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op 1 juli 1965, met gemeentelijk dossiernummer 1964 WO 002/00 en referentie 44021_2003_1887.

De koper zal een kopie van deze verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan ontvangen. Door deze koop treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper in dat verband.

De koper zal er zich toe verbinden de voorwaarden, opgenomen in deze verkavelingsvergunning na te leven en de

naleving ervan eveneens op te leggen aan erfgenamen en rechthebbenden, voor zover de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het decreet betreffende de omgevingsvergunning geen afwijkingen toelaat.

Alle akten, inhoudende overdracht of aanwijzing van eigendom, genot of andere rechten, evenals de huurcontracten, zullen uitdrukkelijk moeten bedingen dat de nieuwe belanghebbenden kennis hebben van bedoelde vergunning en dat deze belanghebbenden in de plaats gesteld zijn van de verkoper wat betreft alle rechten en verplichtingen, die eruit volgen.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Codex.

Bijzondere vrijwarende clausule

In voormelde verkavelingsvergunning van 1 juli 1965 staat letterlijk het volgende vermeld:

"Art. 8:-Als vrijwarende clausule zal verder in iedere verkoopakte dienen vermeld:

a/ de gebeurlijke aanleg van voetpaden en latere beplantingen zal geschieden op last van de aanpalende eigenaars.

b/ de woningen verplichtend aangesloten te worden aan het drink-waterbedelingsnet

c/ alle kosten voor aansluitingen aan de hoofdleidingen zijn ten laste van de kopers.

d/ de woningen dienen voorzien te worden van een reglementaire brievenbus, dus aan de rooilijn van de straat, zoals voorgeschreven bij het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958."

g) De verkoper verklaart dat er voor het tuinhuis geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd.

Hiervoor wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften gehecht aan de verkavelingsvergunning van 1 juli 1965 en de voorwaarden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning (of een vrijstelling van de vergunningsplicht) voor vrijstaande bijgebouwen op de website van Vlaanderen.be.

In voormelde omgevingsvergunning van 30 juli 1979 wordt eveneens vermeld dat er voor het tuinhuisje een bijkomende, afzonderlijke bouwaanvraag moet worden ingediend.

De koper wordt hiervan op de hoogte gesteld en vrijwaart de verkoper voor enige aansprakelijkheid in dat verband zodat de verkoper niet meer kan aangesproken voor

Vijfde blad

vijfde blad



enige vergoeding of herstel of aanvraag van een regularisatievergunning.

De koper wordt ervan op de hoogte gesteld dat hij/zij hieromtrent zelf de nodige stappen moet ondernemen.

h) De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

i) **Leegstand**

De verkoper verklaart dat het goed niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten, en dat hem evenmin enig voornemen daartoe bekend is vanwege de overheid.

j) **Voorkooprechten**

De verkoper verklaart dat het goed niet getroffen is door een voorkooprecht in hoofde van enige derde.

De notaris bevestigt dit voor wat de decretale en wettelijke voorkooprechten betreft, blijkens een opzoeking op het e-voorkooploket.

Woningkwaliteitsbewaking-consultatie register van herstellvorderingen

Ondergetekende notaris zal de koper wijzen op:

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

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

De verkoper verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling of aanmaning tot conform maken inzake het goed rust en dat hij geen enkel schrijven van de niet-conformiteit of mogelijke opname in het register van herstellvorderingen heeft ontvangen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Leegstand

Het onroerend goed is niet opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten, en er is evenmin enig voornemen daartoe vanwege de overheid bekend.

20.2. Bodemdecreet

a) De verkoper verklaart verder dat het eigendom, voor zover bekend, geen risicogrund is, zoals bedoeld in het Vlaams Bodemdecreet. Dit wil zeggen dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

b) De verkoper verklaart dat er geen milieuvergunningen zijn afgeleverd.

c) De koper zal op de hoogte worden gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 5 april 2024 met kenmerk 20240303627, in overeenstemming met het bodemdecreet.

De inhoud van dit attest 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 het 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 risicogrund is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

Zesde blad

zesde blad



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

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

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

De partijen erkennen door de instrumenterende notaris gewezen te zijn op het feit dat voormeld attest geen zekerheid biedt omtrent de werkelijke bodemgesteldheid en geen nitsluitsel geeft of het hierbij verkocht goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging.

e) De verkoper verklaart 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 beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperking of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.

f) De notaris bevestigt dat de bepalingen van "Hoofdstuk VIII, afdeling I" van het Bodemdecreet werden toegepast.

De notaris zal de koper er op wijzen dat dit echter niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Grondverzet

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het hierbij verkocht onroerend goed sinds 01 april 2004 geen grondverzet heeft plaats gehad, dat aanleiding kan geven tot het opstellen van een noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

20.3. Asbestinventarisatetest

a) Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet

betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met attestnummer 20240430-000223.000, opgemaakt door de heer DE DONDER Nicholas, in opdracht van Vastgoedexperts, op 30 april 2024.

De inhoud van dit attest zal door de notaris meegedeeld worden aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Niet-asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 Asbestmaterialen - 0 Beperkingen - 0 Uitsluitingen.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

Asbestmateriaal dringend verwijderen

Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

Asbestmaterialen verwijderen

Asbestmaterialen maatregelen nemen

Asbestmaterialen zorgvuldig beheren."

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De koper zal een kopie van dit asbestinventarisatetest ontvangen.

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

b) De notaris zal de koper informeren over de plichten die hij heeft als nieuwe eigenaar. Indien het goed dateert van het bouwjaar 2000 of ouder, heeft de koper de plicht om alle asbesthoudende materialen te verwijderen bij onderhouds-, ontmantelings- of herstellingswerken, als deze materialen door die werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden (artikel 33/7 Materialendecreet).

20.4. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er in het goed noch een ondergrondse stookolietank, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Ondergetekende notaris informeert de partijen dat ingeval van buitengebruikstelling van particuliere (zowel

Zevende blad

zevende blad



boven als ondergrondse) stookolietanks, zijnde een tank met een inhoud van minder dan 5.000 kilogram, deze dienen geledigd te worden in overeenstemming met artikel 6.5.5.5 van het VLAREM II - besluit. Indien de stookolietank definitief buitengebruik gesteld na 1 oktober 2019 dient deze eveneens te worden gereinigd na lediging.

Als de bovengrondse houder ook wordt verwijderd, stelt de erkende technicus vanaf 1 oktober 2019 een certificaat op waaruit ondubbelzinnig blijkt dat de buitengebruikstelling is uitgevoerd volgens de regels van het vak. Dat certificaat vermeldt bovendien de naam en het erkenningsnummer van de erkende technicus, overeenkomstig artikel 6.5.5.5, tweede lid van het VLAREM II - besluit.

De verkoper verklaart geen stookolietank te hebben (laten) verwijderen (na 1 oktober 2019) en bijgevolg is hierbij geen certificaat vereist.

20.5. Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier is een dossier dat de voor de veiligheid en voor de gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee rekening moet worden gehouden bij eventuele latere werkzaamheden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. De eigenaar is verplicht tot bewaring van dit dossier, waarvan de overhandiging moet worden vermeld in de overdrachtsakte.

Dit dossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar er een coördinatie moet georganiseerd worden en voor werken die betrekking hebben op de structuur of essentiële elementen van de woning.

In de mate dat dit kon worden nagegaan blijkt dat er aan het onroerend goed, voorwerp van deze verkoop, sinds 01 mei 2001 geen werken zijn uitgevoerd, die betrekking hebben op de structuur of op de essentiële elementen van het bouwwerk, zodat er geen postinterventiedossier moet voorgelegd worden.

De verkoper verklaart een kopie van de stedenbouwkundige vergunning verleend op 22 oktober 2009 voor het plaatsen van zonnepanelen aan de koper te bezorgen bij akte toewijs.

De verkoper verklaart eveneens in 2021 een dakkapel geplaatst te hebben, overeenkomstig voormelde omgevingsvergunning van 1 juli 2021 doch verklaart hiervoor geen aannemer noch architect te hebben aangesteld.

De verkoper verklaart een kopie van deze vergunning en facturen hieromtrent aan de koper te bezorgen bij akte toewijs.

20.6. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, niet onder toepassing valt van

hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), aangezien het goed voorzien is van een elektrische installatie, die het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controle-onderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De verkoper verklaart een exemplaar van het proces-verbaal van onderzoek van een elektrische laagspanningsinstallatie, opgemaakt door heer WILLE Ronald, in opdracht van de vereniging zonder winstoogmerk Vereniging Bureau Veritas, te Antwerpen, op 29 mei 2015, waaruit blijkt dat de installatie **VOLDOET** aan de voorschriften van het AREI, aan de koper te bezorgen bij akte toewijs.

Achtste blad

De verkoper verklaart eveneens een exemplaar van het proces-verbaal omtrent de installatie van de zonnepanelen, opgemaakt door heer VOLCKAERT Koen, in opdracht van Artinis Eco Systems, te Zonhoven, op 23 december 2009, waaruit blijkt dat de installatie **VOLDOET** aan de voorschriften van het AREI, aan de koper te bezorgen bij akte toewijs.

Conform hoofdstuk 6.5., Afdeling 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), zal de koper gewezen worden op het feit dat de installatie het voorwerp moet uitmaken van een **nieuw controleonderzoek** door een erkend organisme, **binnen de 25 jaar** te rekenen van het laatste controleonderzoek.

achtste blad

20.7. Energieprestatiecertificaat

Voor het onroerend goed is er een energieprestatiecertificaat opgemaakt door de heer Shaun MAESEMAN, erkend energiedeskundige type A met erkenningscode EP20529, op 9 april 2024, met vermelding van het certificaatnummer 20240409-0003207173-RES-1; waaruit blijkt dat de geschatte energie-score 214 kWh/(m²jaar) bedraagt, zijnde **energielabel C**.

Er zal aan de koper een kopie van zelfde energieprestatiecertificaat overhandigd worden bij de definitieve toewijs.

Er wordt vermeld dat dit energieprestatiecertificaat een **geldigheidsduur heeft van tien jaar, aanvangend op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat** en dat dit een louter informatief document is, dat aan de koper geen verplichtingen oplegt om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de in zelfde energieprestatiecertificaat gesuggereerde maatregelen.

De koper zal in geen geval aanspraak kunnen maken op enige prijsvermindering of uitvoering van



aanpassingswerken op kosten van derden ingevolge de informatie, opgenomen in het energieprestatie-certificaat.

20.8. Renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper zal erop gewezen worden dat het goed binnen 5 jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal energieprestatieniveau label wordt bij overdracht vanaf 2028 aangescherpt tot label C voor woningen en appartementen, vanaf 2035 tot label B voor woningen (label C voor appartementen), vanaf 2040 tot label A voor woningen (label B voor appartementen) tot label A voor woningen en appartementen.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen 5 jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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

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

De koper zal erop gewezen worden dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

2.9. Rookmelders

Ondergetekende notaris zal de koper in kennis stellen van het Vlaamse Decreet de dato 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. De verplichting om de woning te voorzien van optische rookmelders overeenkomstig artikel 3 van voormeld Decreet is van toepassing voor alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Vanaf 1 januari 2020 gelden deze verplichtingen voor alle Vlaamse woningen.

Elke woning die te huur gesteld wordt dient te worden voorzien van optische rookmelders.

De verplichting tot het plaatsen van rookmelders, geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

De verkoper verklaart dat het goed uitgerust is met rookmelders.

2.10. Zonnepanelen - Groene stroomcertificaten

De verkopers verklaren dat het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken aangebracht in en op de woning integraal deel uitmaken van de verkoop en in de prijs zijn inbegrepen.

De groenestroomcertificaten die door de VREG, de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, worden toegekend, komen toe aan de koper vanaf de definitieve toewijs.

De koper zal de overeenkomst overnemen die door de verkopers met de netwerkbeheerder werd afgesloten en zal dienaangaande worden gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Derhalve zal de koper het recht hebben om de groenestroomcertificaten te innen bij de netwerkbeheerder.

Elke gerealiseerde 1000 KWH vóór heden komt toe aan de verkoper. Elke begonnen 1000 KWH vanaf de definitieve toewijs toe aan de koper.

Bijgevolg zullen de verkoper en koper zich ertoe verbinden een formulier van overdracht van zonnepanelen, uitgegeven door de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG), te ondertekenen bij de akte toewijs.

20.11. Ondergrondse leidingen

De koper(s) zal (zullen) op eigen verantwoordelijkheid de website van het Federaal Kavels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) moeten raadplegen en moeten nagaan of er zich op voormeld onroerend goed ondergrondse gasleidingen en/of andere leidingen bevinden, in het bijzonder vooraleer op zelfde goed werken uit te voeren.

21/ Hypothecaire toestand

Het onroerend 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.

22/ 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

Negende blad

negende blad

Fdp
20/11



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.

23/ 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.

24/ Belastingen

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

B/ ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Artikel 1. - Toepassingsgebied

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.

Artikel 2. - Toetreding

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

De verkoper(s), de koper(s), elke bieder, ongeacht of hij/zij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Artikel 3. - Wijze van verkopen

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 tegenover deze belanghebbende.

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij/zij moet een minimumbod vaststellen. Hij/zij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren;

omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten;

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt.

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.

Tiende blad

tiende blad

Felix



Artikel 6. - Biedingen

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.

Artikel 8. - Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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.

Artikel 10. - Biedsystemen

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Artikel 11. - Gevolgen van een bod

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/haar bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem/haar 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/haar

Elfde blad

elfde blad

*Fdp
tox*

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;

- 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.

Artikel 13.- Het sluiten van de biedingen

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 bieders 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.

Artikel 14.- Weigering ondertekening PV van toewijzing

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 bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

Twaalfde blad

twaalfde blad

Fdp
h

- 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Artikel 15.- Instelprijs en premie

De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij/zij 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/haar wordt toegewezen en mits hij/zij 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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Artikel 16.- Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper(s)

De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper(s). Bij gebreke hieraan kan (kunnen) de koper(s) 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 (staan) de persoon(personen), die om de opschortende voorwaarde heeft (hebben) verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen, die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Artikel 17.- Wettelijke indeplaatsstelling

De koper(s) doet (doen) afstand van de wettelijke indeplaatsstelling, die in zijn (hun) voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft (geven) 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 (hun) afstand, in zijn (hun) voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Artikel 18. - Uitdrijving

Indien de eigenaar(s) of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij/zij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper(s) binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper(s).

Voldoet (voldoen) de eigenaar(s) niet aan deze verplichting, dan zal (zullen) hij/zij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem/haar/hen bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper(s) (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(s), onverminderd zijn (hun) verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner(s).

Artikel 19. - Toewijzing aan een medeveiler

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

Artikel 20. - Sterkmaking

De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde of derden, voor wie hij/zij 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(n) voor wie hij/zij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Artikel 21. - Aanwijzing van lastgever

De koper(s) heeft (hebben) het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Dertiende
blad

dertiende blad



Artikel 22. - Borg

Iedereieder of koper moet op zijn/haar 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.

Artikel 23. - Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper(s), op degenen die voor de koper(s) geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper(s) 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(s) te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 Burgerlijk Wetboek).

Artikel 24. - Prijs

De koper(s) moet(en) 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(s).

Deze betaling is bevrijdend voor de koper(s).

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

De koper(s) moet(en) in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij/zij de koopprijs en de kosten zal (zullen) betalen of heeft betaald.

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

Overwijzing van de prijs

In voorkomend geval zal er conform de bepalingen van het Gerechtelijk wetboek zal er overwijzing van de prijs geschieden ten voordele van de ingeschreven schuldeisers en de schuldeisers, die een bevel hebben doen overschrijven.

Artikel 25. - Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderd vijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderd vijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderd vijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

Veertiende
blad

veertiende blad

- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderd vijftwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderd vijftwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderd vijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderd vijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderd vijfenzeventigduizend 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 driehonderd vijftwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderd vijftwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderd vijfenzeventigduizend 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 vierhonderd vijftwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderd vijftwintigduizend 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 vijfhonderd vijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderd vijftigduizend 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 zevenhonderd vijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderd vijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- twaalf komma vijftenzestig 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.

Vijftiende blad

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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 (twaalf procent (12%) voor het Vlaams Gewest en twaalf komma vijftig procent (12,5%) voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

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

vijftiende blad

F. de B.

|

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.

Artikel 26. - Schuldvergelijking

De koper(s) kan (kunnen) geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn/haar/hun koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij/zij tegen de verkoper(s) of de huidige eigenaar(s) zou(den) kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper(s) kan (kunnen) genieten van de instelpremie mag (mogen) hij/zij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Artikel 27. - Nalatigheidsinteressen

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is (zijn) de koper(s), ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.

De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Artikel 28. - Sancties

Indien de koper(s), al dan niet medeveiler(s), nalaat (nalaten) om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat (nalaten) om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft (hebben) de verkoper(s), de verzoeker(s) of de huidige eigenaar(s) 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(s);
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper(s) te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper(s) bovendien elke schadevergoeding kan (kunnen) eisen van de in gebreke gebleven koper(s) en van degenen die samen met hem/hen 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(s), de verzoeker(s) of de huidige eigenaar(s) aan de koper(s) zijn (hun) wil te kennen zal (zullen) hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hiernaar geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen.

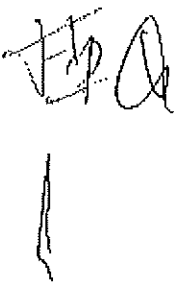
In een dergelijk geval zal (zullen) de in gebreke gebleven koper(s) gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper(s) of de huidige eigenaar(s) toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke 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(s), de verzoeker(s) of de huidige eigenaar(s) kiest (keizen) voor een nieuwe verkoop kan (kunnen) de in gebreke gebleven koper(s) 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/zij zich verbonden had

Zestiende blad

zestiende blad



(hadden) 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(s), 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(s) aan om binnen een termijn van acht dagen zijn (hun) 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(s) aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn (hun) 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(s) 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 (zijn) de in gebreke gebleven koper(s) verplicht het verschil te betalen tussen zijn (hun) 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(s) of aan zijn (hun) schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper(s) is (zijn) eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn (hun) prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem/haar (hen) 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/haar (hun) tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper(s) worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper(s) of zijn/haar (hun) schuldeiser(s) toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan (kunnen) de in gebreke gebleven koper(s) zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper(s) heeft (hebben) kunnen genieten van een verminderde registratiebelasting, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn (hun) schulden te doen verminderen. Evenmin kan (kunnen) hij (zij) die in herveiling koopt (kopen) 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.

Artikel 29. - Machten van de lasthebber

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;

Zeventiende
blad

zeventiende blad

- 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.

Artikel 30. - Waarschuwing

Alle informatie uitgaande van de verkope(s)r en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C/ DEFINITIES

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

- **De verkoper**: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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, 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(s) en koper(s).

- **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 bidit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper(s) en van de koper(s) 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.

Achttiende
blad

achttiende blad

|

D/ VOLMACHT

Voornoemde heer **DE POORTER Frans**, zijnde de verkoper, of degene die om de verkoop verzoekt, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1/ Mevrouw **WYLLEMAN Julie**, notarieel medewerkster van ondergetekende notaris Kelly SPELTE;

2/ Mevrouw **HICIANO Lindsay**, notarieel medewerkster van ondergetekende notaris Kelly SPELTE;

3/ Mevrouw **AGBEMADON Tania**, werkzaam op het kantoor van ondergetekende notaris Kelly SPELTE;

4/ Ieder andere medewerker van ondergetekende notaris Kelly SPELTE;

die allen woonstkeuze doen op de zetel van de voormelde vennootschap notaris Kelly SPELTE, te Evergem, Achterstege 26.

Hierna "de lasthebber(s)" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 3, handelend in eigen naam en bij sterknaking namens de overige lasthebber.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

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

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

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

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

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

akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

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

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

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

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

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

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

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

Negentiende
blad

negentiende blad

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

De lastgevers verklaren dat zij geen btw-belastingplichtige zijn, dat zij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd hebben onder het btw-stelsel en dat zij tenslotte geen deel uitmaken van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

De lastgevers verklaren op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het **goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs** (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die werd opgenomen in het proces-verbaal opgemaakt voor ondergetekende notaris, op 19 februari 2024.

Het is de lastgevers verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt, met dien verstande dat het uiterarad toegewezen wordt aan de hoogste bidder.

Zij verklaren bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgevers verklaren perfect op de hoogte te zijn van het feit dat zij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks, verbonden aan de huidige verkoop, dragen indien het goed niet wordt toegewezen.

BEVESTIGING IDENTITEIT.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identificatiegegevens van van de eigenaars van het te verkopen onroerend goed hem is aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

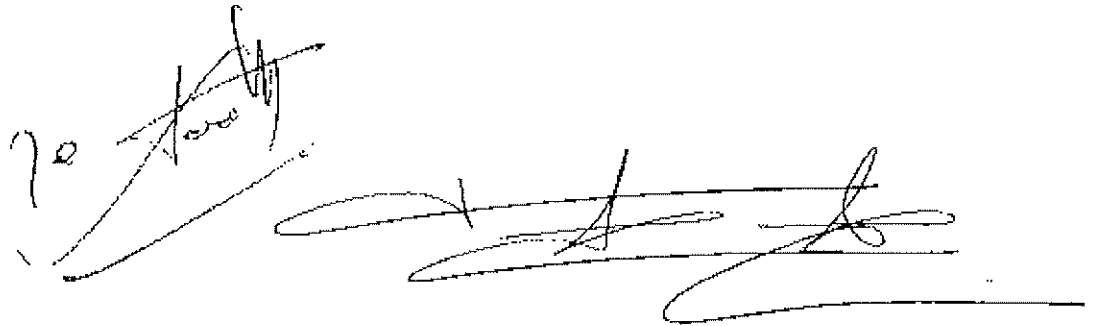
Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt te Evergem op hogervermelde datum.

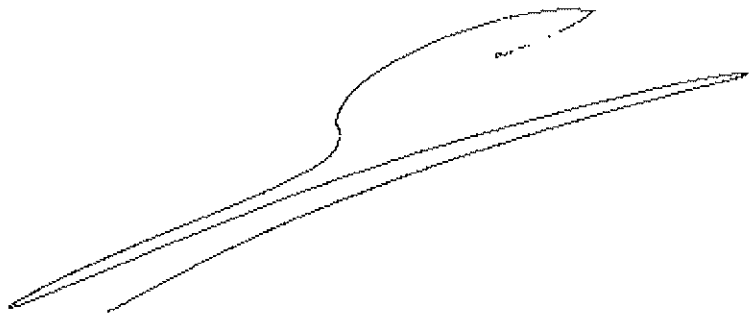
en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de

verkoper, al dan niet vertegenwoordigd zoals
voormeld, en mij, notaris, getekend.

Handwritten signature and scribbles, possibly including the number '20' and some illegible text.

Twintigste en
laatste blad

twintigste en
laatste blad

Handwritten signature or initials.A vertical handwritten mark or signature.A large, stylized handwritten signature.

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT

