

**Verkoops-
voorwaarden
voor online
verkoop op
biddit.be**

Rep.nr.: 2026/
Bijlagen: 1
ROG: € 50,00

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Op negenentwintig april.

Te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Drie Koningenstraat 9.

Ga ik, **Meester NELE THIENPONT**, notaris met standplaats te Gent – Sint-Denijs-Westrem (grondgebied van het tweede kanton van Gent), die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap “VANDAELE-GLORIEUX-THIENPONT Geassocieerde Notarissen”, met zetel te 9051 Gent – Sint-Denijs-Westrem, Drie Koningenstraat 9, over tot **het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, met goedkeuring van Mevrouw Marie-Dominik Desimpelaere,**

Vrederechter van het kanton Deinze,

op verzoek van:

(...)

Hierna ook genoemd “de verkoper”.

I. DEZE VERKOOPSVORWAARDEN 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.

Deze voorwaarden zijn op voorhand aan de Vrederechter van het kanton Deinze ter kennis gebracht.

Bij mailbericht van 23 april 2026, heeft de Vrederechter van het kanton van Deinze meegedeeld deze verkoopsvoorwaarden goed te keuren.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Vandaele-Glorieux-Thienpont, te 9051 Gent – Sint-Denijs-Westrem, Drie Koningenstraat 9.

Elke werkdag is het kantoor telefonisch bereikbaar tussen 9u-12u en 14u-17u30, behalve op woensdagnamiddag en donderdagnamiddag, want dan werkt het kantoor met gesloten deuren. Daarnaast is het kantoor elke werkdag bereikbaar per mail of per fax.

Telefoon: 09/228.28.27

Fax: 09/228.28.58

e-mail: info@enotaris.be

2. BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE ZULTE - derde afdeling - Machelen

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, gelegen aan de **Brandstraat nummer 67**, gekadastraerd volgens titel sectie B, deel van nummer 294/a/deel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 294S P0000, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van duizend honderdentwaalf vierkante meter (1.112 m²).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt negenhonderdzevenendertig euro (€ 937,00).

Hierna genoemd “het verkochte goed” en/of “de verkochte goederen”.

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

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

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

Oorsprong van eigendom

(...)

3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 250.000,00)**.

4. 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.

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 16 juni 2026 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 24 juni 2026 om 14.00 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.

6. 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 Vredegericht te Deinze, Emiel Clausplein 4 op **dinsdag 30 juni 2026 om 11.30 uur**.

Op deze datum en uur dienen koper en verkoper op voormeld adres aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De notaris kan de datum en het uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing nog aanpassen doch met respect van de termijn van tien werkdagen voorzien in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden hierna.

7. Bezoeken

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

- **dinsdagen 2 juni 2026, 9 juni 2026, 16 juni 2026 en 23 juni 2026 van 17.30 uur tot 19.30 uur;**

- **zaterdagen 6 juni 2026, 13 juni 2026 en 20 juni 2026 van 10.00 uur tot 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.

8. Afwezigheid van opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Hierbij wordt uitdrukkelijk bepaald dat er geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering voorzien is. **De toewijzing kan aldus niet plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.**

9. Hypothecaire toestand

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.

10. Eigendomsoverdracht

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

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.

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

Het voormeld onroerend goed is **niet verhuurd, noch verpacht**.

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 goed wordt verkocht **in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften**, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper overeenkomstig het wetboek economisch recht, meer bepaald de bepalingen betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Dit alles onder voorbehoud van eventuele afwijkingen die verder in deze akte opgenomen worden.

Rommel – inboedel

De liefhebbers worden er door de notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet begrepen is in de verkoop en dat de eigenaars het pand principieel leeg en bezemschoon moeten ter beschikking stellen.

Indien het bij deze verkochte goed niet volledig leeg zou zijn bij de ingenottreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verkoper of de notaris enige vrijwaring verlenen, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaars, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

14. Grenzen – Oppervlakte

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

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

15. Gemeenheden

De koper zal het goed aanvaarden met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

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

16. Erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden

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

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

De verkoper verklaart dat hij zelf **geen enkele erfdiensbaarheid** op dit goed heeft toegestaan en dat het verkochte goed bij zijn weten met **geen enkele erfdiensbaarheid** bezwaard is, **behalve die, welke zouden kunnen voortvloeien uit voorgaande titels.**

- Voor zover nog van toepassing, wordt alhier verwezen naar voormelde eigendomstitel van de verkoper de dato 5 maart 1970, waarin letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

“STEDBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De gebouwen zullen een minimumbreedte hebben van zes meters, en de hoogte boven de pas der straat tot aan de kroonlijst is begrepen tussen drie en zeven meters. Maximum bouwdiepte

vijftien meters. De afstand tussen de hoofdgebouwen en de perceelsgrens zal minstens vier meter bedragen.

Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

Garages mogen opgericht worden op minstens twaalf meters achter de bouwlijn. De zijgevels van de garages mogen schrijlings op de perceelsgrens gebouwen worden.

De daken zullen esthetisch aangepast worden aan het landschap. De hellingen van de dakvlakken zullen begrepen zijn tussen dertig graden en zestig graden.

De bouwmaterialen van de buitengevels zullen chromatisch geschikt zijn aan de omgeving en harmoniëren met de omliggende gebouwen.

De perceelsgrenzen zullen bestaan uit levende hagen, eventueel versterkt door het aanbrengen van stijltjes en ijzerdraad en een muurtje van betonplaat van maximum vijftig centimeters hoogte.

Maximum hoogte van de hagen tussen partikuliere eigendommen: een meter, zestig centimeters.

Langs openbare weg: maximum hoogte: een meter liefst met brede aanplanting. Afsluiting in beton, type "Normandie" zijn tevens toegelaten."

Voor zover voormelde bijzondere bepalingen nog van toepassing zouden zijn op heden, is de koper gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.

17. Schade aan de grond of ondergrond

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

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

18. Vorderingen tot vrijwaring

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

Tienjarige aansprakelijkheid waarborg voor woningen – verplichte aansprakelijkheidsverzekering aannemer en architect

De koper wordt **zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid** (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de toewijzing definitief wordt.

De **wet van 31 mei 2017** betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een **verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering** in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvangen, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect. In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de notaris zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de verkrijger overhandigt.

De verkoper verklaart evenwel dat er **geen werken zijn uitgevoerd aan voorschreven goederen waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018**. Daardoor bestaat er geen verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid.

De notaris, opsteller van de huidige akte, heeft de verplichting om **het register**, zoals bedoeld in artikel 19/3 van de voormelde wet van 31 mei 2017, te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en zij moet in de akte het resultaat van deze raadpleging vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

De verkoper verklaart dat er op heden **geen procedures lopen tegen aannemers of architecten**. De verkoper verklaart dat er op heden ook **geen andere procedures lopen of geschillen bestaan** betreffende het verkochte goed.

19. Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

De verkoper 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.

20. 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.

21. 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.

22. Premies, overheidstegemoetkomingen en KLIP

De ondergetekende notaris informeert hierbij op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be, alsook omtrent het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. Deze zijn terug te vinden op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be. De koper dient hiertoe evenwel aan de voorwaarden te voldoen.

Daarnaast informeert de ondergetekende notaris over de mogelijkheid om op de website <http://klip.vlaanderen.be/> na te gaan of er zich op het voormeld goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed, zonder verdere tussenkomst of aansprakelijkheid van de verkoper.

23. Administratieve bepalingen

A. RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

Algemeen

Wat betreft de niet-bebouwde delen van het verkochte goed, kan bij gebrek aan vergunning voor stedenbouwkundige handelingen **geen zekerheid gegeven worden omtrent de mogelijkheid om hierop te bouwen**.

Ondergetekende notaris informeert tevens dat **geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting mag worden opgericht op het onbebouwd gedeelte van het**

hierboven beschreven goed, zolang hiervoor geen vergunning voor stedenbouwkundige handelingen verkregen is.

Voor het oprichten, veranderen, afbreken, exploiteren voor welke doeleinden ook van gebouwen, alsook voor alle wijzigingen aan de bestemming ervan, zal de koper zich, zonder enig verhaal tegen noch verantwoordelijkheid van de verkoper dienen te schikken naar de wetten en reglementen van de bevoegde overheid.

Stedenbouwkundige inlichtingen

Onder meer in verband met de stedenbouwkundige bestemming van het hierboven beschreven goed werd door ondergetekende notaris een schrijven ontvangen van de **Gemeente Zulte de dato 11 maart 2026**, waarvan een kopie zal overhandigd worden aan de koper bij het definitief worden van de koop.

Dit schrijven vermeldt onder meer hetgeen volgt:

“Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

*Beschrijving: **Opslag van mazout***

Dossiernummer: 2023122

Referentienummer: M115

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename

*Datum: **03/09/1993***

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: VLAREM

Bijlagen: • M115.pdf

(...)

Vergunningstoestand

Beschrijving: Het is niet de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur om de bestaande toestand aan de vergunningsplannen of de vergund geachte toestand in detail af te toetsen, noch aan te geven welke constructies en gebouwen binnen de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit vallen.

Het niet ‘bekend zijn’ van bouwovertredingen op de eigendom, wil niet zeggen dat er geen bouwovertredingen bestaan. Om u te vergewissen van de vergunningstoestand van alle bestaande constructies, gebouwen en/of functies op de eigendom kan u best de dienst Omgeving van het gemeentebestuur contacteren.

Als bijlage inplantingsplan en vergunning 1970-144.

De inplantingsplan van de woning tov de rooilijn wijkt af tov het plan.

Bijlagen: • inplanting_en_vergunning_1970-144.pdf

In dit verband heeft de dienst Stedenbouw Zulte per mailbericht van 17 april 2025 het volgende gemeld: *“de woning is gebouwd in 1972 en er is geen PV noch niet-anoniem bezwaarschrift binnen de 5 jaar opgemaakt, er is dus een vermoeden van vergunning (ook al werd de woning destijds anders vergund op het inplantingsplan bij de bouwvergunning).”*

(...)

Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

(...)

Voor de overig inhoud van dit schrijven verwijst de ondergetekende notaris naar het schrijven zelf.

Stedenbouwkundig uittreksel

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit de verklaringen dienaangaande van de verkoper en uit het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister van de **gemeente Zulte de dato 11 maart 2026**, waarvan een kopie wordt bezorgd aan de koper:

1° dat voor het onroerend goed volgende **stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** zijn afgegeven:

a) Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: **bouwen van een duiventil**

Referentie: 44081_1973_0200154

Gemeentelijk dossiernummer: 1973/154M (423)

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: **23/05/1973**

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

b) Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: **bouwen van een woning**

Referentie: 44081_1970_0200144

Gemeentelijk dossiernummer: 1970/144M (314)

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: **21/08/1970**

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

2° dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van het goed volgens het plannenregister en volgens het Gewestplan “Oudenaarde”, de dato 24 februari 1977, deels “**landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**” en deels “**woongebieden met landelijk karakter**” is;

3° dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift het verkochte goed **niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4° dat er op het onroerend goed **geen voorkoopprecht** rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat er een **verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** werd afgeleverd betreffende het hoger beschreven onroerend goed;

a) Verkavelingsvergunning

Beschrijving: 12 loten

Referentie: 44081_1962_050000401

Gemeentelijk dossiernummer: M/69

Aard aanvraag: Nieuw

Beslissing eerste aanleg: Vergund (VERGUNNING)

Datum beslissing: **03/12/1962**

Vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest

Verval:

Status: Niet vervallen

Externe documentatie:

Bijlagen: • M-69_plan_en_voorschriften.pdf

• M-69_vergunning.pdf

b) Verkavelingsvergunning

Beschrijving: wijziging verkaveling

Referentie: 44081_1962_050000402

Gemeentelijk dossiernummer: 1977/16

Aard aanvraag: Nieuw

Beslissing eerste aanleg: Vergund (VERGUNNING)

Datum beslissing: **25/10/1977**

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

Externe documentatie:

Bijlagen: • 1977-16_plan_en_voorschriften.pdf

• *1977-16_vergunning.pdf*

6° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de Codex.

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex dat een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen maar informeert tevens dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen.

Verkaveling

De verkoper verklaart dat het verkochte goed deel uitmaakt van een verkaveling waarvoor een **verkavelingsvergunning** is afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte op **3 december 1962**, met referte 44081_1962_050000401.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte heeft op **25 oktober 1977** een **wijziging van de verkavelingsvergunning** toegestaan met referte 44081_1962_050000402.

Deze documenten worden beschouwd integrerend deel uit te maken van deze akte.

Alle akten houdende overdracht of verklaring van eigendom of genot, inbegrepen verhuuring, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers volledige kennis hebben van deze documenten en dat zij zich ertoe verbinden deze te eerbiedigen.

Verklaringen verkopende partij

De verkopende partij heeft verklaard:

- dat hij alle nodige vergunningen heeft bekomen voor werken die hij gebeurlijk heeft laten uitvoeren, dat hij deze werken overeenkomstig de hem verleende vergunningen heeft laten uitvoeren en dat hij **geen weet heeft van al dan niet vastgestelde bouwovertredingen**.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat hij **geen kennis heeft van een onteigeningsbesluit** betreffende het hierboven beschreven goed en dat hij evenmin kennis heeft van enige intentie tot onteigening van het goed.

- dat voorbeschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een ruilverkaveling en dat hij evenmin kennis heeft van enig voornemen van de overheid om met betrekking tot het verkochte goed over te gaan tot ruilverkaveling.

- er geen kennis van te hebben dat het goed voorwerp zou zijn van een beschikking inzake onteigening, onbewoonbaarheid, overbewoning, ongeschiktheid of leegstand.

- dat het hierboven beschreven goed **niet bezwaard is met een rooilijn**.

De koper **krijgt kennis van de stedenbouwkundige voorschriften betreffende het verkochte goed en zal daarvan zijn eigen zaak maken zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper**.

De koper zal zichzelf en zijn rechthebbenden verplichten alle bedingen, voorwaarden en bepalingen zonder enig onderscheid van de stedenbouwkundige voorschriften aan te nemen en uit te voeren.

De koper is aldus in de plaats gesteld van de verkoper voor alle rechten en verplichtingen eruit voortspuitend.

B. VLAAMSE CODEX WONEN

De verkoper verklaart er **geen** kennis van te hebben dat het goed, voorwerp van huidige verkoop, zou vallen onder toepassing van artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen.

C. VOORKOOP VLAAMSE WATERWEG

Het goed is **niet** gelegen in de gedeelten van de bevaarbare waterwegen en aanhorigheden behorende tot het ambtsgebied van de naamloze vennootschap de Vlaamse Waterweg. Bijgevolg beschikt de naamloze vennootschap de Vlaamse Waterweg niet over een recht van voorkoop op het goed.

D. RUILVERKADELING

Het voormelde goed valt **niet** onder de toepassing van het voorkooprecht krachtens artikel 56 § 2 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de

wet, daar het **niet** gelegen is in een zone die uitdrukkelijk werd aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling.

E. VOORKOOPRECHT, VOORKEURRECHT, RECHT VAN WEDERINKOOP EN OPTIERECHT

De verkoper heeft verklaard **geen kennis** te hebben van enig conventioneel recht van voorkoop, conventioneel voorkeurrecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel optierecht betreffende het goed.

De verkoper heeft verklaard dat verder **geen** wettelijke of decretale voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop van toepassing zijn op het verkochte goed.

Het goed is **niet** bezwaard met enig vervreemdingsverbod.

F. LEEGSTAND EN VERWAARLOZING

De verkoper heeft verklaard dat het hoger beschreven onroerend goed **niet is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen** en dat hij geen kennis heeft van enig initiatief of voornemen van de overheid om het hoger beschreven onroerend goed op te nemen in het vermelde register.

De verkoper heeft tevens verklaard dat het hoger beschreven onroerend goed **niet is opgenomen in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen en de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen**, noch in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en dat hij geen kennis heeft van enig initiatief of voornemen van de overheid om het hoger beschreven onroerend goed op te nemen in een van de vermelde inventarissen.

G. WONINGKWALITEITSBEWAKING – CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

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.

H. MAATREGELENREGISTER

De notaris consulteerde op 13 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister **geen informatie** over het goed.

I. BODEMTOESTAND - BEPALINGEN AANGAANDE HET BODEMDECREET

Een risicoground is een grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Artikel 102, §1 Bodemdecreet).

De verkoper heeft hierop verklaard dat, bij zijn weten, **geen dergelijke risico-inrichting** gevestigd is of was.

De verkoper heeft tevens verklaard dat tot op heden **geen oriënterend bodemonderzoek** heeft plaatsgehad betreffende het hierboven beschreven onroerend goed.

Het **bodemattest** dat betrekking heeft op het hierboven beschreven goed en dat werd afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op **2 augustus 2024** wordt alhier voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt onder meer 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 risicoground is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de 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 koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest, gezien kandidaat-kopers het attest voor de verkoop hebben kunnen raadplegen via www.biddit.be.

De notaris informeert hierbij dat dergelijke attesten **geen uitsluitel** geven of het hierboven beschreven goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging.

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

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

J. RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED - WATERPARAGRAAF

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 4 maart 2026, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

–**niet** gelegen is in een **signaalgebied**;

–**niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied** of een **afgebakende oeverzone**.

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

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

3. De verkoper heeft verklaard dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit is overstromd**.

K. ONROEREND ERFGOED

Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hieromtrent nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Beschermd onroerend goed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **noch voorlopig, noch definitief is beschermd**. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te

hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

L. BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de verkoper en de instrumenterende notaris, 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.

M. NATUURBEHOUD

De instrumenterende notaris verklaart verder, dat volgens haar opzoekingen via de website <http://www.geopunt.be/>, gedaan de dato 4 maart 2026, het hierboven beschreven onroerend goed **niet is gelegen** binnen:

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

24. Attesten

A. STOOKOLIETANK

De verkoper heeft verklaard dat in het verkochte goed een ondergrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van 1.000 liter.

De verkoper heeft verklaard dat de controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op **25 april 2025**, zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door Tiso BV, met zetel te 9031 Gent (Drongen), Blauwpoortstraat 2, ondertekend door Mathieu de Breyne (SV06286).

Ingevolge deze controle werd op de stookolietank **een groene dop of merkplaat geplaatst wat wijst op een gunstig testresultaat**.

Kopie van het bedoelde conformiteitsattest is door de kandidaat-koper online te raadplegen via www.biddit.be.

Het origineel exemplaar van dit attest zal aan de koper(s) overhandigd worden bij het definitief worden van de koop en na integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

B. POSTINTERVENTIEDOSSIER

Sinds 1 mei 2001 geldt de verplichting tot het bijhouden van een postinterventiedossier, welk elementen bevat waarmee, voor de veiligheid en de gezondheid, bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden.

De eigenaar is verplicht tot bewaring van het dossier waarvan de overhandiging aan de nieuwe eigenaar moet worden opgetekend in de akte die de overdracht bevestigt.

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

Na toelichting door de notaris, heeft de verkoper verklaard dat er voor het hoger beschreven onroerend goed **geen postinterventiedossier** werd opgesteld en heeft bevestigd dat er aan

voormeld onroerend goed **geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.**

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

C. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie **niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek** overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bijgevolg heeft de elektrische installatie **naar aanleiding van huidige tekoopstelling, het voorwerp uitgemaakt van een volledig controleonderzoek** in de zin van A.R.E.I..

Bij proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door Vinçotte vzw, op datum van **18 november 2024** werd vastgesteld **dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.**

Enkel de koper, met uitsluiting van de verkoper, zal de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

Na afloop van een **termijn van 18 maanden** te rekenen vanaf het proces-verbaal van toewijzing, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper wordt ingelicht betreffende:

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
- de gevaren en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

Kopie van het bedoelde certificaat is door de kandidaat-koper online te raadplegen via www.biddit.be.

Het origineel exemplaar van dit verslag zal aan de koper(s) overhandigd worden bij het definitief worden van de koop en na integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

D. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Jeroen Moens, gedateerd van **5 december 2024** met vermelding van unieke code 20241205-0003449111-RES-1 met energetische score 580 kWh/(m²jaar) en **met EPC-label F**.

Kopie van het bedoelde certificaat is door de kandidaat-koper online te raadplegen via www.biddit.be.

Het origineel van dit energieprestatiecertificaat zal aan de koper overhandigd worden na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

Renovatieverplichtingen bij overdracht van een residentieel gebouw

De koper wordt erop gewezen dat elk verkocht goed **binnen zes jaar** vanaf het verlijden van de authentieke akte **het minimale energieprestatieniveau label D moet halen** en desgevallend een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en ingeval van sloop, alsmede dat een strengere of lichtere renovatieplicht kan gelden wanneer binnen de zes jaar na de datum van de authentieke akte de bestemming van het goed

wordt gewijzigd of het goed opgesplitst wordt of het samengevoegd wordt met een ander goed.

Voor verdere informatie wordt de koper verwezen naar een energiedeskundige en naar de volgende link <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023#langetermijnpad-na-2023>.

E. ZONNEPANELEN

In deze verkoop zijn **geen zonnepanelen** begrepen.

F. ROOKMELDERS

Ondergetekende notaris informeert hierbij over 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 heeft verklaard dat voorschreven goed **niet uitgerust werd met een branddetector** volgens de geldende regelgeving. De koper zal zelf dienen te zorgen voor de branddetector(en), ter volledige vrijwaring van de verkoper.

G. ASBESTINVENTARISATTEST

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatstest met unieke code UC 20241101-000003.000 de dato **1 november 2024**.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: **Niet-asbestveilig***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 asbestmaterialen, 0 beperking, 0 uitsluitingen.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

De verkoper heeft verklaard dat er sindsdien geen nieuwe attesten werden 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 asbestinventarisatstest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit asbestatstest, gezien kandidaat-kopers het attest voor de verkoop hebben kunnen raadplegen op www.biddit.be.

Het origineel exemplaar van het asbestinventarisatstest zal aan de koper overhandigd worden na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

De verkoper verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatstest.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als **een toetredingscontract**. De verkoper, de koper, elke bidder, 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 weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

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

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

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding

betalen van € 5.000 (vijf duizend euro).

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is **geen aanbod tot verkopen**.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op bidbit.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 inroepen. 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 borggen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

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

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€

30.000,00);

- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

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

- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

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

- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zeshonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden.

Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde 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 hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

SLOTVERKLARINGEN

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

De verzoeker verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt

toegewezen.

De verzoeker verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

OMBUDSMAN

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekenden van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website:

www.ombudsnotaris.be.

DIGITALE KOPIE AKTE

De comparant wordt er door de (minuuthoudende) notaris over ingelicht dat hij deze akte kan raadplegen op www.izimi.be of www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, zodra de akte werd verwerkt op het Kantoor Rechtszekerheid.

De comparant ontslaat de (minuuthoudende) notaris bijgevolg van het versturen van een afschrift per e-mail of post. Niettemin kan hij steeds verzoeken om een afschrift te ontvangen.

SLOTBEPALINGEN

De comparant bevestigt dat de instrumenterende notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hem op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Hij verklaart deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen **voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden**.

De comparant erkent dat ondergetekende notaris zijn aandacht heeft gevestigd op de tegenstrijdige belangen en onevenwichtige bedingen die zij zou hebben vastgesteld en hem heeft medegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te stellen of zich kunnen laten bijstaan door een raadsman. Overeenkomstig de wet wordt hiervan melding gemaakt in onderhavige akte.

Mits zij voldoen aan de bepalingen van artikel 12 Organieke Wet Notariaat zijn alle vroeger verleden akten waarnaar verwezen wordt in deze akte, samen met onderhavige akte uitvoerbaar.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris Nele Thienpont te Gent – Sint-Denijs-Westrem, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap “VANDAELE-GLORIEUX-THIENPONT Geassocieerde Notarissen”.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op plaats en datum zoals hoger vermeld, 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, vertegenwoordigd zoals voormeld, samen met mij, notaris, getekend.

VOOR EENSLUITEND AFSCHRIFT