

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN - ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

AVB/2260039

Rep.21951

19/06/2026

Het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op vrijdag negentien juni.

Ga ik Meester **Pierre VAN MOFFAERT**, notaris, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "VAN MOFFAERT & TYTGAT, geassocieerde notarissen", met zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 140, bus 2, RPR Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, BTW BE 0882.292.501, houder van de minuut die dit proces-verbaal in mijn repertorium inschrijf, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven goed.

DE VERZOEKER - DE VERKOPER - VOORAFGAANDE UITEENZETTING

(...)

Tengevolge hiervan stelt ondergetekende notaris bij deze overeenkomstig artikel 1224 van het Gerechtelijk Wetboek de verkoopsvoorwaarden op van de openbare verkoop van het hierna beschreven goed, welke verkoop zal gehouden worden op de wijze die gebruikelijk is inzake gewone openbare verkoping van onroerende goederen en overeenkomstig artikel 1193, tweede tot achtste lid van het Gerechtelijk Wetboek (in casu een online verkoop via biddit.be).

Deze verkoopvoorwaarden 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**Contactgegevens van het notariskantoor**

De besloten vennootschap "VAN MOFFAERT & TYTGAT, geassocieerde notarissen", met zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg, 140 bus 2.

Telefoonnummer: 09/282.76.13

E-mail: marijke@notarislatem.be

De kantooruren zijn als volgt: iedere werkdag van 9 uur tot 12 uur en van 14 uur tot 18 uur.

Beschrijving van het goed**Gemeente SINT-MARTENS-LATEM - 2^{de} afdeling - DEURLE**

Een hoeve met aanhorigheden, op en met grond, gestaan en gelegen te 9831 Sint-Martens-Latem (Deurle), aan de **Klapstraat 115** (volgens oude titel aan de Klapstraat 70), gekadastraerd volgens

titel in de sectie B, nummers 221/F, 222/C en 219/K, voor een grotere oppervlakte, en volgens recente kadastrale opzoeken in de sectie B, nummer 222/H P0000, voor een oppervlakte van 2.801m².

Partitienummer: 44015B0222HP0000.

Kadastraal inkomen: €493,00.

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.

Oorsprong van eigendom

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt vierhonderdvijfennegentigduizend euro (€495.000,00)

In tegenstelling tot hetgeen bepaald wordt in artikel 26 van de hierna vermelde algemene verkoopvoorwaarden, zal er geen instelpremie toegestaan worden aan hoogste bidder.

Minimum bod

Het minimum bod bedraagt duizend euro (€1.000,00).

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 7 september 2026 om 13 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 15 september 2026 om 13 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Alhier wordt uitdrukkelijk bepaald dat de toewijzing niet plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering/(hypothecair) krediet door de koper en dat de koper hier evenmin niet kan om verzoeken.

Dag en uur ondertekening pv van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens

andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 21 september 2026 om 14 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, zonder voorafgaandelijke telefonische afspraak en dit op:

1) De woensdagen 2 september, en 9 september 2026, van 14 uur tot en met 16 uur.

2) De zaterdagen 29 augustus, 5 september, en 12 september 2026, van 10 uur tot en met 12 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.

Eigendomsoverdracht

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

Genot-gebruik

Het goed is vrij van gebruik.

De koper zal het genot van het 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 goed niet geheel of gedeeltelijk gebruiken, afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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 verder in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Staat van het goed-gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van 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 opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Grenzen en oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden

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

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

De verzoeker heeft verklaard geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd lastens het goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van de volgende bijzondere voorwaarde die opgenomen werd in voormelde akte verleden voor notaris Xavier Martens, destijds te Gent, op 29 april 1967, en waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Voormeld proces-verbaal van toewijs opgemaakt door notaris Maeyens de vijf en twintig maart negentienhonderd twee en vijftig vermeldt onder de rubriek "bijzondere bespreken" alhier letterlijk overgenomen: "behoren aan de pachter en worden niet medeverkocht op koop één: de elektrische leiding, een afdak aan de schuur, de houten afsluitingen en twee sillo's".

Gemelde koop één bevatte de goederen hierboven beschreven onder loten vier en vijf.

De toewijzelingen zullen deze bespreken moeten eerbiedigen voor zover ze nog heden van toepassing zijn."

De koper is in de plaats gesteld van de verkoper voor wat de rechten en plichten betreft hieromtrent, voor zover deze nog van toepassing zijn en voor zover deze slaan op het goed.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door de 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.

Vordering tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1972 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op huidige verkoop.

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.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het 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.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het 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.

Administratieve bepalingen

1) Stedenbouwkundige voorschriften

In de Gemeente Sint-Martens-Latem is er een plannen- en vergunningenregister.

a) Algemeen

Voor het geval het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen van de verzoeker

De verzoeker heeft verklaard:

- dat er voor het niet bebouwde gedeelte geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot het goed.

- dat hij zelf geen vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de instrumenterende notaris:

- dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van 2 stallingen en een open hangar, de dato 20 november 1995.

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

- voor het goed werd een stedenbouwkundig attest afgeleverd met volgnummer 2026/1, uitgereikt op 17 februari 2026 en geldig tot en met 17 februari 2028.

Dit attest heeft betrekking op een aanvraag gelegen langs de gewestweg N437 - Klapstraat, op de hoek met Langs de Spoorweg. De

omgeving wordt gekenmerkt door een gebouwencluster rond het kruispunt Klapstraat, Langs de Spoorweg en Karrestraat, evenals een woningenlint aan de oostzijde van de Klapstraat. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit ééngezinswoningen in open bebouwing, bestaande uit één tot twee bouwlagen onder hellend dak.

De aanvraag betreft de huiskavel van een voormalige hoeve, bestaande uit een woning gelegen aan de noordzijde (haaks op de Klapstraat en parallel aan langs de Spoorweg) en een stal parallel aan de Klapstraat langs de westzijde van het perceel. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt volgens het kadaster 2.801 m² en volgens de aanvraag 2.708 m².

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van de stal waarbij de functie wordt gewijzigd naar één of twee woonentiteiten, zodat op de huiskavel in totaal twee tot drie woonentiteiten kunnen worden gerealiseerd. De configuratie van de gebouwen blijft ongewijzigd. De voortuin wordt voorzien als gemeenschappelijke tuin, terwijl aan de achterzijde privatieve tuinen per woonunit worden ingericht.

Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen werd een gunstig stedenbouwkundig attest verleend (ref. 2026/1). Dit attest bevestigt de principiële stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, zonder evenwel een omgevingsvergunning te vervangen of te waarborgen.

Aan dit attest werd onder meer als voorwaarde gekoppeld dat de aanwezige hoogstammige bomen op de site behouden moeten blijven.

De koper erkent volledig op de hoogte te zijn gesteld van het bestaan, de inhoud en de draagwijdte van voormeld stedenbouwkundig attest en aanvaardt dat hieruit geen afdwingbaar recht op het bekomen van een omgevingsvergunning kan worden afgeleid.

- dat het goed gelegen is in het Gewestplan genaamd "Origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone" van 14 september 1977, met als bestemming agrarische gebieden en woongebieden met landelijk karakter.

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

- dat voor het goed er geen voorkooprecht geldt zoals bepaald in artikel 2.4.1 van het Vlaamse codex ruimtelijke ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

- dat voor het goed geen verkavelingsvergunningen werden uitgereikt.

- dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een

voorkeursbesluit of een projectbesluit.

- dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

- dat langs het goed een lokale ontsluitingsweg loopt, zijnde de Klapstraat. Dat langs het goed tevens een lokale erftoegangsweg loopt, zijnde de Karrestraat en Langs de Spoorweg.

- dat het goed ligt in het zoneringsplan met als bestemming: collectief geoptimaliseerd buitengebied.

- dat voor het goed het beleidsplan "Afwegingskader goede ruimtelijke ordening" geldt, goedgekeurd op 25 mei 2021.

- dat er op het goed een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut rust, zijnde een erfdienstbare strook naast (buurt)spoorwegen voor opruiming van struikgewas.

Voormelde informatie is gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel van 30 december 2025 dat ondergetekende notaris heeft ontvangen ten hoogste 1 jaar voor het verlijden van huidige authentieke akte.

d) Artikel 4.2.1 en 4.2.2 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

De ondergetekende notaris wijst partijen op artikel 4.2.1 van het Vlaamse codex ruimtelijke ordening en de opsomming van de vergunningsplichtige handelingen vervat in dit artikel.

De ondergetekende notaris wijst partijen tevens op artikel 4.2.2 van het Vlaamse codex ruimtelijke ordening evenals van de 2 besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

e) Bijkomende inlichtingen

De ondergetekende notaris informeert de koper betreffende eventuele premies door hem te verkrijgen (www.premiezoeker.be) en betreffende het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be.

2) Overstromingsgebieden-watertoets

Het goed is gelegen in een:

- a) afgebakend overstromingsgebied: neen.
- b) afgebakende oeverzone: neen.
- c) risicozone voor overstromingen: neen.
- d) van nature overstroombaar gebied: neen.
- e) signaalgebied: neen.

Uit recente opzoeken beschikbaar sedert 1 januari 2023 blijkt dat volgens het overstromingsrapport het goed gelegen is in een gebied waarvoor geen overstroming werd gemodelleerd, noch fluviaal (uit waterlopen), noch pluviaal (door hevige neerslag), noch vanuit de zee, meer bepaald in een gebied met perceelscore (P-score) A en met gebouwscore (G-score) A.

3) Duinendecreet

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen uitgereikt door de Gemeente Sint-Martens-Latem op 30 december 2025 blijkt dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

4) Bosdecreet

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

5) Natuurlijk milieu en natuurbehoud

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen uitgereikt door de Gemeente Sint-Martens-Latem op 30 december 2025 blijkt dat het goed niet gelegen is binnen:

- a) het Vlaams ecologisch netwerk (VEN).
- b) een natuurreservaat of haar uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan of het Vlaams ecologisch netwerk.
- c) een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON).
- d) de afbakening van een natuurinrichtingsproject.
- e) een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

6) Bodemtoestand

a) Op de grond, voorwerp van onderhavige akte, zijn er of waren er geen risico-inrichtingen gevestigd, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen uitgereikt door de Gemeente Sint-Martens-Latem op 30 december 2025 blijkt dat er voor het goed geen milieuvergunningen werden afgeleverd, met uitzondering van aktename door het College van burgemeesters en schepenen voor een mazouttank, dierlijk mest, opslag groenvoeders, de dato 24 februari 1992. Dit zijn evenwel geen risico-activiteiten die verder bodemonderzoek vereisen.

b) De verkoper is in het bezit van het bodemattest dat betrekking heeft op het goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 18 december 2025.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 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."

c) Met betrekking tot het goed is er geen weet 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.

d) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het bodemdecreet werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

a) dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

b) dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

7) Stookolietank

In het goed is er noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buitengebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

8) Asbestinventarisatetest

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20251219-000195.000, uitgegeven op 19 december

2025.

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

De samenvattende conclusie van dit attest luidt dat het goed niet-asbestveilig is: 8 asbestmaterialen - 1 beperking - 0 uitsluitingen.

- 4 Asbestmaterialen: Dringend verwijderen
- 0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen
- 0 Asbestmaterialen: Verwijderen
- 2 Asbestmaterialen: Maatregelen nemen
- 2 Asbestmaterialen: Zorgvuldig beheren

Er is geen nieuw attest afgeleverd en de toestand is niet gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- a) er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen.
- b) er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden.
- c) de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest door de verkoper aan de koper overhandigd worden éénmaal het goed hem toegewezen wordt.

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

9) Leegstand en verwaarlozing

Het goed is:

- a) niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.
- b) niet opgenomen in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.
- c) **wel** opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen en/of in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

De notaris zal uiterlijk 7 dagen na de definitieve toewijzing de inventarisbeheerder en het Agentschap Vlaamse Belastingdienst in kennis stellen van de overdracht met het daartoe bestemde modelformulier.

10) Recht van wederinkoop en recht van voorkoop overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen

Er is geen kennis van het feit dat het goed, in het kader van de Vlaamse Codex Wonen, belast is met een recht van wederinkoop of voorkoop, zoals het hierna verder bepaald wordt in huidige lastenkohier.

11) Onroerend erfgoed

a) Beschermd erfgoed

Het goed is niet beschermd als monument, stads- of dorpsgezicht.

b) Geïnteriseerd erfgoed

Het goed is niet opgenomen op één van de in artikel 4.1.11 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen, behoudens:

- de opname in de inventaris vastgesteld bouwkundig erfgoed, genaamd "Hoeve met losse bestanddelen" (ID:143956).
- de opname in de inventaris erfgoedobject, bouwkundig element, genaamd "Hoeve met losse bestanddelen" (ID:38786).

12) Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"

De notaris wijst de koper op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be en www.agiv.be/producten/klip.

13) Rookmelders

De notaris stelt de koper in kennis van het Vlaamse Decreet de dato 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. De verplichting om een 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.

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.

Er is op heden geen rookmelders in het goed aanwezig.

14) Register herstellvordering

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.

15) Grondverzet

Met betrekking tot het goed heeft er, sinds 1 april 2004, geen grondverzet plaats gehad dat aanleiding kan geven tot het opstellen van het noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

16) Zonnepanelen - groene stroomcertificaten

Er bevinden zich geen zonnepanelen op het goed.

17) Verplichte aansprakelijkheidsverzekering aannemer en architect

De tienjarige aansprakelijkheidsverzekering van de aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector voor woningen is niet van toepassing op de huidige overdracht, vermits er geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd ingevolge een vergunning afgeleverd na 1 juli 2018.

18) Publiciteitspanelen

Er bevinden zich geen publiciteitspanelen op het goed.

19) Clausule pandrecht

Alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met het goed (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, enzovoort, ...) zijn volledig betaald.

Het goed is aldus niet bezwaard met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

20) Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt voor het goed door energiedeskundige de heer Franky De Langhe op datum van 2 december 2019 met vermelding van een unieke code 20191202-0002224287-RES-1 en energetische code 726 kWh/m² jaar (label F), één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1 en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

De koper zal op de hoogte worden gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat via de publiciteit.

Het origineel van dit certificaat zal aan de koper worden overhandigd na betaling van de prijs en de kosten.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

21) Renovatieplicht residentiële gebouwen

De notarissen wijzen de koper op de wettelijke renovatieverplichting voor residentiële gebouwen met een ongunstige EPC-waarde: alle woningen met label E of F moeten binnen de 6 jaar vanaf heden gerenoveerd worden naar minstens label D. De renovatie moet bewezen worden aan de hand van een nieuw EPC. De begiftigde van een schenking en de erfgenaam of legataris van een nalatenschap moeten binnen de resterende termijn voldoen aan de eisen waaraan de schenker of de erflater moest voldoen.

Bij aankopen vanaf 2028 moeten alle woningen en appartementen (steeds binnen de 6 jaar) label C behalen, en woningen aangekocht

vanaf 2035 label B. Bij aankopen vanaf 2040 moeten woningen label A en appartementen label B behalen; vanaf 2045 moeten alle woningen en appartementen label A behalen. Er gelden uitzonderingen voor onroerend erfgoed en bij sloop. Ingeval van bestemmingswijziging binnen de 6 jaar na de akte kan een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht gelden. De notaris verwijst partijen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

22) Keuring van de elektrische installatie

Het goed is 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.

Bij proces-verbaal van 6 januari 2020 werd door "ACA vzw" vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden na de definitieve 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 notaris wijst erop dat zowel de sancties voorzien in Boek 1 alsook de gevaren en de aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie dat niet voldoet aan de vereisten van dit Boek 1, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan de koper zullen aangerekend worden.

De koper zal het origineel exemplaar van het proces-verbaal ontvangen na betaling van de prijs en de kosten.

23) Verwarmingsaudit

De notaris wijst op het Besluit van de Vlaamse regering betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater en, indien nodig op het ter beschikking stellen van een rapport over de ingebruikname, de twee laatste onderhoudsbeurten en een verwarmingsaudit van een centraal stooktoestel.

24) Postinterventiedossier

Op vraag van de ondergetekende notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld heeft de verzoeker ontkennend geantwoord en bevestigd dat er aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

25) Voorkoop-, voorkeur- en wederinkooprechten

a) Algemeen

Het goed is niet bezwaard met een wettelijk, decretaal of conventioneel recht van voorkoop, voorkeur, of wederinkoop, dat er geen optierechten werden toegekend aan een derde.

b) Pachtwet

Dat de pachtwet is niet toepasselijk.

c) Decreeaal voorkooprecht conform de Vlaamse Waterweg

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 26 april 2026 blijkt dat voor het goed geen voorkooprecht van toepassing is.

d) Conventionele voorkooprechten - voorkeurrechten

De verzoeker heeft verklaard dat de conventionele en persoonlijke voorkeurrechten die werden beschreven in de voormelde akte verleden voor notaris Xavier Martens, destijds te Gent, op 29 april 1967, geen toepassing meer vinden op huidige verkoop daar de begunstigden van deze voorkeurrechten intussen allen overleden zijn.

26) Maatregelenregister

De instrumenterende notaris consulteerde op 27 mei 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 voorschreven goed.

B) ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE ONLINE VERKOPEN**Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

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.

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 de initiële eindduur, 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

Een bidder 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 bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum €5.000,00 (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is 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 €5.000,00 (vijfduizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andereieder.

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

Dezeieder 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 €5.000,00 (vijfduizend 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eersteieder 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 verkoopvoorwaarden 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 van het 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).

De verkoper heeft voor deze verkoop uitdrukkelijk verklaard geen instelpremie toe te staan.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke

bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst 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 vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

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

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

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

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

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

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

- honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
 - Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
 - Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
 - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen

euro (€ 2.000.000,00);

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

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

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

Artikel 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 nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het 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 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of 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 verkoopsvoorwaarden.

C) DE DEFINITIES

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

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

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

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

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

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

- 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 minimum bod: 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 minimum bod. De notaris stelt het minimum bod vast.

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

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

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

D) VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1) Mevrouw GHYSELINCK, Marijke, notarisbediende, woonplaats kiezende ten kantore van notaris Pierre Van Moffaert.

2) Mevrouw MONEIN, Conny, notarisbediende, woonplaats kiezende ten kantore van notaris Pierre Van Moffaert.

3) Mevrouw VAN BRABANDT, Amélie, notarisbediende, woonplaats kiezende ten kantore van notaris Pierre Van Moffaert.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

1) 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.

2) Alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

3) De lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

4) 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.

5) 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.

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

7) Van de koper, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en

hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

8) 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.

9) 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.

10) Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

11) 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.

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

De lastgever verklaart 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.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door

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

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht bedraagt €50,00.

HANDELINGSBEKWAAMHEID

De verkoper bevindt zich niet in staat van faillissement, en is noch bestuurder of zaakvoerder in een failliete vennootschap waarbij toepassing werd gemaakt van artikel 3bis van het Koninklijk Besluit van 24 oktober 1934.

COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

De verkoper heeft tot op heden geen collectieve schuldenregeling aangevraagd. De verkoper bevindt zich tevens niet in een toestand waarbij dit alsnog kan worden aangevraagd.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT (Organieke Wet Notariaat)

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de verkoper hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

BURGERLIJKE STAND (Hypotheekwet)

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van officiële stukken de juistheid der namen, voornamen, geboortedatum en -plaats, alsmede de woonplaats van de verkoper.

UITGIFTE VAN DE AKTE

De notaris informeert dat deze akte zal bewaard worden in de beveiligde notariële databank (NABAN). Partijen kunnen binnen korte tijd kosteloos een afschrift van de akte downloaden op www.izimi.be (digitale kluis), door zich ofwel te identificeren via de elektronische identiteitskaart ofwel via de app ItsMe.

De partijen ontslaan de notaris bijgevolg van het versturen van een afschrift per e-mail of post. Niettemin kunnen zij steeds verzoeken om een afschrift te ontvangen.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt op de plaats en op de datum als voormeld.
Waarna ik, notaris, getekend heb.