

Rep.nr 2026/0533  
(...) Algemene  
verkoopsvoorwaar  
den (interactieve  
vk)  
28/04/2026  
PS /2251149-01

Er blijkt uit een akte verleden op achtentwintig april tweeduizend zesentwintig, hetgeen volgt:

(...)

ga ik, **Maniola SPITAEELS**, notaris te Horebeke,

**over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:**

(...)

Hierna genoemd "**de verkoper**", ook al zijn er meerdere.

**Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:**

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

(...)

#### **A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

#### **CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notariaat Horebeke, geassocieerde notarissen, 9667 Horebeke, Abraham Hansstraat 17. RPR Gent afd. Oudenaarde BTW BE 1012.496.886

Telefoon 055/49.82.41 – website : [www.notariaathorebeke.be](http://www.notariaathorebeke.be).

#### **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

##### **STAD OUDENAARDE- tiende afdeling - Welden**

Een woonhuis met bijgebouwen en grond, gelegen Kouterstraat 39, volgens titel gekend sectie A, perceelnummer 0299 W en volgens recent kadaster gekend sectie A, perceelnummer 299W P0000, met een oppervlakte, zowel volgens titel als volgens recent kadaster, van vijf are (5a00ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: driehonderdvierentwintig euro (€ 324,00)

Hierna "**het goed**" genoemd.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

(....)

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN INTERACTIEVE VERKOOP**

##### **1. Beschrijving goed**

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.

##### **2. Instelprijs en instelpremie**

De instelprijs bedraagt **honderdvijfenzestigduizend euro (€ 165.000,00)**.

Indien aan de voorwaarden wordt voldaan, kan de koper genieten van een instelpremie zoals voorzien in de algemene verkoopsvoorwaarden.

##### **3. Minimumbod**



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

#### 4. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 9 juni om 15 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 17 juni om 15 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.

#### 5. 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 Vredegerecht van Oudenaarde op **donderdag 25 juni 2026 om 11 uur**.

#### 6. Bezoeken

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

- Zonder afspraak: elke zaterdag van 10 tot 12 uur, en dit vanaf zaterdag 23 mei tot en met zaterdag 13 juni 2026.
- Mits afspraak via het notariaat: op ander moment na telefonisch overleg.

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

### **VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP**

#### 1. Staat van het goed

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 erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

De 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.

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

#### 2. Vrijstelling van vrijwaring

De koop wordt gedaan en aanvaard, zonder verplichting van de verkoper tot vrijwaring van de koper voor de verborgen gebreken die later zouden blijken, althans voor zover niet komt vast te staan dat de verkoper die verborgen gebreken gekend heeft en aan de koper heeft verzwegen. Dienaangaande verklaart de verkoper met betrekking tot het verkochte goed geen kennis te hebben van enige verborgen gebreken.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft voormeld goed en onder meer in de rechten die hem nog zouden kunnen toebehoren tegen iedere ondernemer en architect (onder meer zoals bepaald in de artikelen 1792 en 2270 oud Burgerlijk Wetboek) of enige andere installateur die tot waarborg gehouden zou zijn. Tevens treedt de koper in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen inzake productaansprakelijkheid.

De verkoper verklaart bovendien geen enkel overeenkomst te hebben aangegaan waardoor hij geheel of gedeeltelijk afstand zou hebben gedaan van zijn rechten.

Als er ruwbouwwerken voor nieuwbouw of renovatie van een woning worden uitgevoerd op basis van een definitieve omgevingsvergunning afgeleverd vanaf 1 juli 2018, die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die vallen, en deze werken vallen onder de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid zoals bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek, dan moet elke aannemer en/of architect zich vóór de start van de werken laten verzekeren.

Hiervoor wordt verwezen naar de Wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector.

De verkoper verklaart dat deze verzekeringsplicht niet van toepassing is en dat er **geen verzekeringsattesten** moeten afgeleverd worden, omdat er geen ruwbouwwerken zijn uitgevoerd aan de woonentiteit op basis van een vergunning afgeleverd vanaf 1 juli 2018.

### 3. Vrij en onbelast

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

De verkoper verklaart dat hij :

- voorafgaand aan de akte geen document heeft ondertekend van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren, alsook geen weet te hebben van enige procedure die de vervreemding van het goed zou kunnen belasten.
- geen verbintenissen heeft onderschreven inhoudende een onherroepelijke opdracht om de opbrengst van deze verkoop over te maken aan één of andere bankinstelling.
- alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met voorschreven onroerend goed (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, enzomeer) volledig te hebben betaald. De verkoper verklaart dat voorschreven onroerend goed aldus niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

### 4. Erfdienstbaarheden

- a) Het goed wordt verkocht met het voor- of het nadeel van alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die op het goed betrekking hebben.



De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het goed en niet op de hoogte te zijn van voordien gevestigde erfdienstbaarheden, **behalve** hetgeen opgenomen is op het aangehechte plan aan het proces-verbaal van beslissende toewijs verleden voor notaris Maurice De Waele te Sint-Maria-Horebeke op 16 november 1954, behoorlijk overgeschreven, alhier letterlijk overgenomen: *“Ingeval van afzonderlijk verkoop zal den pompput liggende op koop 2 ten eeuwige dage en onvergeld ten titel van erfdienstbaarheid ten dienst blijven van beide kopen en de kosten van onderhoud zullen ten gemenen gedragen worden. 2) De deur tussen de twee kopen zal moeten toegemetseld worden binnen de maand door den koper van koop 2 welke houten deur in vervanging van zijn kosten zal genieten. 3) de muren scheidende de twee kopen zullen gemeen zijn.”*

De verkoper verklaart, bij haar weten, geen kennis te hebben van deze erfdienstbaarheid.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat de hierboven vermelde erfdienstbaarheid bij weten van de partijen geen nut meer heeft en eventueel door de rechter zou kunnen worden afgeschaft. De koper kan op zijn kosten, bij toepassing van artikel 3.128 BW, om de afschaffing verzoeken van voormelde erfdienstbaarheid.

- b) Deze akte vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdienstbaarheden, onder meer deze voortspruitend uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die het voormelde goed zouden bezwaren.
- c) De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper, in al de rechten en verplichtingen die uit voormelde bepalingen of erfdienstbaarheden kunnen voortspruiten, voor zover deze nog van toepassing zijn, dit ter volledige vrijwaring van de verkoper.

#### 5. Eigendomsrecht – gebruik - genot

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

De koper zal het **genot** van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer 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.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed vrij van gebruik is en bijgevolg onmiddellijk ter vrije beschikking staat van de koper.

#### 6. Belastingen en taksen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper betaald vanaf het proces-verbaal van toewijs. 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. De onroerende voorheffing wordt bij de toewijzingsakte forfaitair tussen verkoper en koper verrekend.

#### 7. Brandverzekering

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.

#### 8. Nutsvoorzieningen

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnements 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.

Tellers, leidingen en andere inrichtingen die zich in het verkochte goed bevinden en toebehoren aan concessiehoudende maatschappijen zijn in de koop niet inbegrepen.

Voor het geval er geen aansluiting (meer) zou zijn in de woning, zal de koper het goed opnieuw moeten aansluiten.

### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

#### **1.- Ruimtelijke Ordening**

A. De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkoper of van hem enige vergoeding te kunnen eisen.

De koper heeft de verplichting zelf de nodige inlichtingen in te winnen bij de stad omtrent de bouw en verbouwingsmogelijkheden betreffende het verkochte goed.

B. De stad Oudenaarde **beschikt over een plannen- en vergunningenregister** en heeft op 1 september 2025 de Vastgoedinlichtingen voor overdracht (VIP-00569808), inhoudende een stedenbouwkundig uittreksel (uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister) en vastgoedinformatie meegedeeld in verband met de stedenbouwkundige en administratieve toestand van het goed.

Hieruit blijkt:

- Dat het goed volgens origineel gewestplan Oudenaarde is gelegen in woongebieden met landelijk karakter
- Dat op het goed verschillende gewestelijke verordeningen en een provinciale verordening van toepassing is, uitvoerig omschreven in voormeld uittreksel
- Dat het goed gelegen is langs
  - een weg bestaande uit een rijbaan, de Kouterstraat, een openbare weg, in beheer bij het lokaal bestuur



- een aardeweg, een openbare weg, in beheer bij het lokaal bestuur
- Dat volgende vergunningsdossiers gekend zijn
  - Weigering van 21 april 1975 voor 'niewbouw autobergplaats'
  - Vergunning van 6 juni 2016 voor 'bouwen van een garage - tuinhuis van 40m<sup>2</sup>'
- Dat goed het A-scores kent betreffende de overstromingsgevoeligheid
- Dat het goed is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen sinds 21 augustus 2025.
- Dat het goed deel uitmaakt van de vastgestelde archeologische zone "Prehistorisch sitecomplex in alluviale context in de Scheldevallei" van 4 augustus 2018.

Elke kandidaat-koper:

- wordt gewezen op de **inhoud** van voormeld uittreksel en vastgoedinformatie, die door ondergetekende notaris niet integraal in onderhavige akte wordt overgenomen.
- kan kennis en **een kopie** van dit stedenbouwkundig uittreksel verkrijgen via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

C. Ingevolge artikel **5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** wordt er vermeld:

1. dat er geen andere stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd dan deze die werd vermeld in het stedenbouwkundig uittreksel.

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

**Volgens de kadastrale stukken is het jaar van beëindiging van de opbouw 1934.**

2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van bovenbeschreven onroerend goed volgens het gewestplan Oudenaarde '**woongebieden met landelijk karakter**' is.

3. dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch is er een procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

4. dat op bovenbeschreven onroerend goed geen voorkeurecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. dat geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd werd.

6. dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

D. Het onroerend goed maakt niet het voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

- E. De verkoper verklaart dat er **geen planbatenheffing** verschuldigd is of **planschadevergoeding** van toepassing is betreffende het goed.
- F. Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt dat het goed **wel** zou gelegen zijn in de directe nabijheid van Fluxys, doch na daartoe navraag te hebben gedaan heeft Fluxys bij schrijven van 16 juli 2025 verklaard: 'Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag.'
- G. Ondergetekende notaris wijst de **koper** :
- erop dat voor eventuele veranderings- en/of verbouwwerken die hij zou willen uitvoeren, hij zich dient te gedragen naar de desbetreffende wetgeving, zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper of van de ondergetekende notaris.
  - op de vergunnings-en meldingsplichten die voortvloeien uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (onder meer artikel 4.2.1 en 4.2.2).
- H. De verkoper verklaart tot slot:
1. dat, aangezien er voor het hiervoor beschreven goed door hem thans geen verkavelings-, stedenbouwkundige, milieu- of omgevingsvergunning of stedenbouwkundig attest werd aangevraagd, behoudens hetgeen hoger vermeld, er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed over te gaan tot het uitvoeren of het behouden van handelingen en werken.
  2. dat er hem tot op heden voor het verkochte goed **geen ont-eigeningsbesluit** werd betekend en dat er hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.
  3. dat hij **geen** weet heeft van enige **bouwovertreding** en dat voor alle door hem opgerichte constructies de vergunningen of akkoorden werden bekomen en dat hiervoor geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

## **2.- Bosdecreet**

De partijen verklaren dat de notaris hen erop heeft gewezen dat een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer het beantwoordt aan de wettelijke definitie van "bos" volgens artikel 3 van het Bosdecreet van 13 juni 1990, hierna "Bosdecreet". Dit decreet blijft ook van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.



Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

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

### **3.- Natuurbehoud**

De overdrager verklaart dat het voormeld onroerend goed niet is gelegen binnen:

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

De overdrager verklaart dat het voormeld onroerende goed niet het voorwerp vormt van een bestuurlijke maatregel opgelegd met toepassing van titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid die de verwerfer moet uitvoeren.

### **4.- Waterparagraaf**

#### **A. Decreet integraal waterbeleid**

In toepassing van de Codex Integraal Waterbeleid, verklaart de notaris dat uit onderzoek van [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) en [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be), blijkt dat het goed :

1. **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering, zijnde een gebied dat uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering (zoals een dijkbreuk) kan overstromen of een gebied dat recent nog onder water liep of waarvan de modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt.
2. **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied, zijnde een gebied dat beschouwd wordt als een natuurlijk opvanggebied voor overtollig water.
3. **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone, zijnde een gebied waarvan de oevers waardevol zijn voor de waterhuishouding en het milieu.
4. **niet** gelegen is in een recent overstroomd gebied, zijnde een gebied waar zich effectief een overstroming heeft voorgedaan en die gemeld werd.
5. **niet** gelegen is in een signaalgebied, zijnde een gebied waar gronden een vergroot overstromingsrisico hebben, hetgeen kan leiden tot een verscherpte

watertoets bij vergunningsaanvragen of tot een bouwverbod.

B. Watertoets

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

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

C. Wet betreffende de verzekeringen

In toepassing van de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014, verklaart ondergetekende notaris dat uit onderzoek van [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) en [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be), blijkt dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming.

**5.- Het Onroerendergoeddecreet**

a) De verkoper verklaart dat het bovenbeschreven goed niet is opgenomen in (1) de landschapsatlas, noch in (2) de inventaris archeologische zones, (3) de inventaris bouwkundig erfgoed, of (4) vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed, behoudens de **opname** in de inventaris archeologische zones "*Prehistorisch sitecomplex in alluviale context in de Scheldevallei*", dit volledig achteraan het perceel, gezien vanaf de straat.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar **hoofdstuk 4** van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en naar [www.onroerendergoed.be](http://www.onroerendergoed.be).

b) De verkoper verklaart tot slot dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerendergoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

**6.- Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

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.

**7.- Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister**

De notaris consulteerde op 22 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.

**8.- Verwaarlozing – leegstand - ongeschiktheid -onbewoonbaarheid**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in

- het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, **behoudens** hetgeen voormeld in de stedenbouwkundige inlichtingen. Het schrijven van de stad dienaangaande, wordt gepubliceerd op het Biddit-platform.
- de inventaris van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

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



## **9.- Varia**

### **1) Zonnepanelen – groenestroomcertificaten**

De verkoper verklaart dat er **geen** zonnepanelen op of aan het bovenbeschreven goed zijn aangebracht.

### **2) Rookmelders**

De instrumenterende notaris wijst de koper en de verkoper er op dat sedert 1 januari 2020 het wettelijk verplicht is in Vlaanderen om elke verdieping van een woning te voorzien van minstens één rookmelder en dit zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren.

De verkoper verklaart dienaangaande dat de woning **nog niet** uitgerust is met rookmelders, conform voormelde reglementering. De koper zal zelf het nodige dienen te doen.

### **3) Publiciteitspanelen**

De verkoper verklaart dat het bovenbeschreven goed **niet** uitgerust is met een publiciteitspaneel, ingevolge een contract met een derde partij.

## **10.- Premies**

De notaris wijst de kandidaat-koper erop dat :

- dat er premies bestaan voor onder meer de verwerving, bouwen, renovatie en sanering. Meer informatie kan bekomen worden via de website : [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) en [www.bouwwijs.be/renovatieadvies](http://www.bouwwijs.be/renovatieadvies).

- er een gratis verzekering gewaarborgd wonen bestaat, waarvan de voorwaarden en formaliteiten terug te vinden zijn via [www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen](http://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen).

## **ATTESTEN**

### **1.- Keuring elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig **controleonderzoek** voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie, **overeenkomstig het** Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 ('recente installatie') of het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van **19 augustus 2025** werd door Jurgen Dierick vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

De koper wordt er op gewezen dat :

- na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf de datum van keuring zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn (overeenkomstig hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1 en 6.5.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Evenwel heeft ondergetekende notaris per bericht van 22 april laatstleden, een **verlening van de termijn** voor herkeuring bekomen tot 25 juni 2027.

- hij verplicht is zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

- hij ertoe gehouden is de hercontrole te laten uitvoeren door hetzelfde organisme.

- er sancties voorzien zijn in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

- de installatie na **25 jaar** terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De koper wordt er op gewezen dat een kopie van het proces-verbaal ter beschikking zal worden gesteld door publicatie ervan via het Biddit-platform.

## **2.- Energieprestatiecertificaat**

a) Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Geert De Staebelaere gedateerd van **8 augustus 2025** met vermelding van unieke code 13 20250808-0003660484-RES-1 en **label E** met een energiewaarde van 491 kWh/(m<sup>2</sup>jaar).

b) De koper wordt er op gewezen in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

c) Voor meer info, onder meer voor wat betreft fiscale voordelen verbonden aan het energieprestatiecertificaat, verwijst de notaris naar <https://www.vlaanderen.be/veka>.

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

e) De koper wordt er op gewezen dat een kopie van het energieprestatiecertificaat ter beschikking zal worden gesteld door publicatie ervan via het Biddit-platform.

## **3.- Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden**

a) De koper wordt erop gewezen dat:

- het goed **binnen zes jaar** vanaf het proces-verbaal van toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw energieprestatiecertificaat moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. Dit minimaal energieprestatieniveau na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A;

- er bepaalde **uitzonderingen** gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop;

- een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

b) Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/veka> of een energiedeskundige.

## **4.- Asbestinventarisattest**

a) De verkoper verklaart er over ingelicht te zijn dat elke eigenaar van een **toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001**, zoals gedefinieerd in artikel 3, §2 van het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen, over een geldig asbestinventarisattest moet beschikken bij overdrachten vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

b) Dienaangaande verklaart de verkoper dat er zich op het goed één of meerdere



toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden.

De verkoper legt het asbestinventarisatetest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd opgemaakt door Bernard Balcaen en afgeleverd door OVAM op 11 augustus 2025 met attestnummer: 20250811-000053.000, hierna genoemd "**het asbestinventarisatetest**".

- c) De **inhoud van dit asbestinventarisatetest** luidt als volgt:

*"Eindconclusie: niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*3 Asbestmaterialen*

*2 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*1 Asbestmateriaal 'Dringend verwijderen'*

*0 Asbestmaterialen 'Dringend maatregelen nemen*

*2 Asbestmaterialen 'Verwijderen'*

*0 Asbestmaterialen 'Maatregelen nemen'*

*0 Asbestmaterialen 'Zorgvuldig beheren'"*

Het asbestinventarisatetest heeft een **geldigheidsduur** van tien jaar vanaf de datum van de opmaak van het attest.

- d) De koper dient genoeg te nemen met voormelde verklaring, het bovenbeschreven goed te aanvaarden in de staat waarin het zich op heden bevindt, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft, en de verkoper dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid

De koper wordt er op gewezen dat het asbestinventarisatetest een **louter informatief document** is en het op heden, geen bijkomende verplichtingen oplegt aan de koper.

Ondergetekende notaris wijst de koper echter wel op de algemene verplichting tot verwijdering bij onderhouds-, ontmantelings- of herstellingswerken en de bestaande zorgplicht bij het beheer van asbesthoudende materialen. Voor meer informatie over het veilig omgaan met asbest, de ondersteuning en subsidies bij asbestverwijdering en het asbestafbouwbeleid, verwijst de notaris naar [www.ovam.vlaanderen.be/omgaan-met-asbest](http://www.ovam.vlaanderen.be/omgaan-met-asbest).

De koper wordt er verder op gewezen geen aanspraak te kunnen maken op een prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het asbestinventarisatetest.

- e) De koper wordt er op gewezen dat een kopie van het asbestinventarisatetest ter beschikking wordt gesteld door publicatie ervan via het Biddit-platform.

#### **5.- Postinterventiedossier**

Op vraag van de notaris of er voor het hoger beschreven goed reeds een post-interventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan de verkochte eigendom sinds 1 mei 2001 **geen werken** werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, aangezien de verkoper verklaart dat het bijgebouw / garage door de eigenaars zelf is geplaatst (zonder bijstand van aannemers).

#### **6.- Bodemattest**

- a) De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij

zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) De dienst milieu van de stad Oudenaarde heeft bij voormelde brief geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

c) De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het bovenbeschreven goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 5 augustus 2025, hierna genoemd "het bodemattest".

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

*"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

d) De verkoper verklaart met betrekking tot het bovenbeschreven 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 gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

e) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

f) De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

g) De koper wordt er op gewezen dat een kopie van dit attest ter beschikking zal worden gesteld door publicatie ervan via het Biddit-platform.

### **7.- Stookolietank**

a) De verkoper verklaart dat in het goed een **bovengrondse stookolietank** aanwezig is met een inhoud van 2.030,00 liter in staal.

b) De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.

c) De verkoper verklaart dat de laatste periodieke controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 7 augustus 2012, zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door Maes Warmte Grohe Service. Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop of merkplaat geplaatst wat wijst op een gunstig testresultaat. Er is geen volgende keuring vereist – de



- geldigheid van het attest is niet beperkt in de tijd.
- d) De koper wordt er op gewezen dat een kopie van dit attest ter beschikking zal worden gesteld door publicatie ervan via het Biddit-platform.
  - e) De verkoper verklaart dat voormelde tank wel nog aanwezig is, maar door de toenmalige eigenaar afgekoppeld werd van de installatie. De woning wordt thans verwarmd via een pelletkachel.
  - f) De tank werd niet buitengebruik gesteld en niet verwijderd. De koper zal hiertoe zelf het nodige moeten doen, op eigen verantwoordelijkheid en kosten, volgens de geldende regelgeving.

## **VOORKOOPRECHTEN**

### **1.- Wettelijke en/of conventionele voorkeuren**

Ondergetekende notaris heeft op **19 maart 2026** de databank van de Vlaamse Grondenbank geconsulteerd, waaruit is gebleken dat het verkochte goed **niet** onderworpen is aan enig wettelijk voorkeurenrecht.

Verder verklaart de verkoper dat het goed niet belast is met een voorkeurenrecht, wettelijk of conventioneel, noch met een voorkeurenrecht of optierecht.

### **2.- Recht van wederinkoop**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen sociale koopwoning of huurwoning betreft, die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de gemeente of het O.C.M.W. aan hem als woonbehoefte is verkocht, zodat het desbetreffende artikel van de Vlaamse Codex Wonen betreffende de wederinkoop niet van toepassing is.

## **FISCALE VERKLARINGEN**

### **1.- Tekortschatting en prijsbewimpeling**

Partijen verklaren van ondergetekende notaris toelichting bekomen te hebben van de artikelen 3.18.0.0.13., 3.18.0.0.14. en 3.18.0.0.15. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) inzake tekortschatting en prijsbewimpeling, alsook de belastingverhogingen die daarop van toepassing zijn.

### **2.- Fiscaal regime**

Deze verkoop gaat door onder het regime van de registratierechten en niet onder het BTW-stelsel.

### **3.- Meerwaardebelasting**

De verkoper erkent dat de notaris de aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen en de verplichtingen die daaruit voortvloeien, dit zoals voorzien in het Wetboek Inkomstenbelasting 1992.

De koper is ertoe gehouden, ingeval hij een bericht van ongenoegzame schatting ontvangt, de verkoper hiervan onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte te brengen, en de gevraagde aanvullende rechten slechts te betalen nadat de verkoper verwittigd werd.

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

### ***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

verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

### Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of aan één of meerdere door de erfgenamen van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. 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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders 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 bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### Plafond (bereikt)

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

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

#### ***Gevolgen van een bod***

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 bidder 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 bidder 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 bidder 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 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte

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

### ***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op [bidbit.be](http://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 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 BW).

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

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderduizend 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 tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderduizend 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 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 driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend 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 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, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### **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 vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1<sup>e</sup> 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](http://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](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de

verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be 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.

(...).

***Voor beredeneerd uittreksel***

