

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG

Heden, vijftien januari.

Ik, meester **Sasha DEWITTE**, notaris te Wuustwezel, die mijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "AGORA NOTARISSEN", met zetel te Wuustwezel en antenne te Brecht, ga over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed;

Hierna genoemd "de verkoper".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notaris kantoor

AGORA Notarissen

Gemeentepark 17 / Gasthuisstraat 27

2990 Wuustwezel / 2960 Brecht

Algemeen e-mailadres: info@agoranotarissen.be

E-mailadres dossierbeheerder: bieke.deherdt@agoranotarissen.be

Algemeen tel.nr.: 03/670.19.98

Dossiernummer: 20221842

2. Beschrijving van het goed

GEMEENTE WUUSTWEZEL- tweede afdeling

Een woning op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te Wuustwezel, **Bosduinstraat 168**, volgens titel gekadastreerd sectie H, deel van nummer 59/C, met een oppervlakte volgens meting in titel van tweeduizend driehonderd achtendertig vierkante meter veertig vierkante decimeter (2.338,40 m²), thans ten kadaster bekend sectie H nummer 0059GP0000, met een oppervlakte van tweeduizend honderddrieënzeventig vierkante meter (2.173 m²).

Hierna genoemd "**het goed**".

Kadastraal inkomen: 1.422.

Plan:

Zo en gelijk voorschreven goed is afgebeeld als **lot 1A**, op een grondplan daarvan opgemaakt door de heer Jan Stokmans, beëdigd landmeter, te Kapellen, waarvan een exemplaar gehecht bleef aan hierna gemelde akte aankoop verleden voor notaris Marcel Wellens te Mortsel op 28 juli 2010.

3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt TWEEHONDERDDUIZEND EURO (€ 200.000,00).

4. Minimum bod

Het minimum bod bedraagt vijfhonderd euro (€ 500,00). Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro (€ 500,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 31 maart 2025 om 10.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 07 april 2025 om 10.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

6. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 22 april 2025 om 15u00 te Wuustwezel, Gemeentepark 17**.

7. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag van 10 uur tot 12 uur en dit vanaf zaterdag 01 maart 2025 tot en met zaterdag 29 maart 2025**.

Op deze momenten zal iemand die aangesteld wordt door ondergetekende notaris ter plaatse komen.

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

8. Publiciteit

Voor het goed werd volgende publiciteit gevoerd:

- publicatie Immoweb;
- publicatie Gazet van Antwerpen;
- verkoopbord;
- facebook AGORA notarissen;
- instagram AGORA Notarissen;
- wachtzaal notariskantoor Vermander & Dewitte;
- affiches;
- ...

9. Eigendomsoverdracht

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

10. Genot - Gebruik

Thans is het onroerend goed in gebruik bij mevrouw Luyten.

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

op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

11. Voorkooprecht – voorkeurrecht

De verkoper verklaart **geen** voorkoop- of voorkeurrecht met betrekking tot het goed te hebben toegestaan en dat er ook **geen** bestaat krachtens de wet.

Hij verklaart met name dat hij nooit een conventioneel voorkooprecht aan iemand heeft toegekend en dat het goed voor zover hij weet niet bezwaard is met een wettelijke of decretaal voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Wooncode, het Vlaams Decreet Ruimtelijk Ordening, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud of enige andere overheidsregeling.

De instrumenterende notaris bevestigt dat dit eveneens **niet** is gebleken uit nazicht van de meest recente eigendomstitel of uit opzoeking op het e-voorkooploket.

12. Staat van het goed - gebreken

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

Het goed wordt daarenboven verkocht met alle erop betrekking hebbende **vorderingsrechten en kwalitatieve rechten** ten aanzien van derden, zoals onder meer (aansprakelijkheids)vorderingen op grond van productaansprakelijkheid alsook tegen aannemer en/of architect.

De verkoper verklaart **geen** weet te hebben van enige hangende juridische procedures.

De verkoper verklaart dat de verkrijger zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de **tienjarige aansprakelijkheid** (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De verkrijger is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart dat **omdat** aan het goed **geen door de waarborg gedekte werken** werden uitgevoerd de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven **niet van toepassing** is op huidige vervreemding. De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de **verplichting** heeft het **register** zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te **raadplegen** voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden **nog niet is afgekondigd**.

13. Grenzen – Oppervlakte

Zowel de kadastrale omschrijving als de grondoppervlakte worden louter ter informatie meegedeeld. Het goed wordt verkocht zonder waarborg van grenzen en zonder waarborg van aangeduide maat of oppervlakte al overtrof het verschil tussen de echte en de hier uitgedrukte oppervlakte meer dan één/twintigste.

Met betrekking tot de oppervlakte en de grenzen van het goed wordt verwezen naar hoger vermeld plan. De betreffende landmeter is, met uitsluiting van de verkoper, verantwoordelijk voor de fouten of onnauwkeurigheden in gemeld plan. De koper wordt voor zoveel als nodig, bij deze in de rechten gesteld van de verkoper of de rechtsvoorgangers van de verkoper wat deze meting betreft.

De koper zal geen verhaal tegen verkoper kunnen uitoefenen wegens missing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed en de opgave van gemeenschappen.

14. Gemeenheden

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

15. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht **met alle** heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare **erfdienstbaarheden**, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.

In dit verband verklaart de verkoper dat hij **geen** kennis heeft van het bestaan van erfdienstbaarheden, dat hij er **zelf geen** gevestigd of toegestaan heeft, dat er evenmin door het gedogen van het optreden van derden ontstonden.

De hierboven aangehaalde **eigendomstitel** maakt **geen** melding van erfdienstbaarheden.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat een erfdienstbaarheid thans ook kan ontstaan door het gedogen van partijen, zelfs indien deze erfdienstbaarheid niet voortdurend, doch wel zichtbaar wordt uitgeoefend. Hierop verklaart de verkoper dat hij zelf geen erfdienstbaarheden gevestigd of toegestaan heeft en er evenmin door het gedogen van het optreden van derden ontstonden.

De koper wordt dienaangaande **in al de rechten en plichten** van de verkoper gesteld.

De koper is vrij om naar eigen believen de eventueel voordelige erfdienstbaarheden te doen gelden en zich tegen de mogelijke nadelige te verzetten, weliswaar op eigen risico en kosten en zonder tussenkomst noch verhaal van de verkoper.

16. Schade aan de grond of ondergrond

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

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

17. Vorderingen tot vrijwaring

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

18. Administratieve bepalingen

18.1 Stedenbouwkundige voorschriften

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: "Vlaamse Codex RO") is van toepassing op deze akte.

De gemeente Wuustwezel beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vermeldt en informeert de notaris:

- 1° * dat voor het onroerend goed **geen** omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven (de bestaande gebouwen daterend van vóór 1962 worden vermoed vergund te zijn), met uitzondering van:
 - deze afgeleverd op 15/07/1980 voor het bouwen van een woonhuis en opslagplaats;
 - deze afgeleverd op 16/09/2014 voor het kappen van een naaldboom.
 * dat de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd op 02/08/2010 voor het regulariseren van de wijziging aan de achtergevel van de zonevreemde woning;
- 2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister Origineel gewestplan Turnhout "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" is;
- 3° dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor het goed **geen dagvaarding** werd uitgebracht overeenkomstig de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een (procedure tot het opleggen van een) maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel);
- 4° dat op het goed **geen** voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO (verwezenlijking ruimtelijk uitvoeringsplan) of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- 6° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 7° dat het goed **niet** gelegen is in een verkaveling.

Het **uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister**, alsook de bijhorende inlichtingenbrief, afgeleverd door de betrokken gemeente Wuustwezel op 17 juli 2024 (dus minder dan 1 jaar oud) ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.

- De verkoper verklaart en ondergetekende notaris bevestigt dat het goed getroffen wordt door een **rooilijn ingevolge Rooilijnplan "Bosduinstraat 2^{de} deel" de dato 22/10/1962**;
- De verkoper bevestigt voorts dat de **toestand** van het voorschreven onroerend goed sedert de datum van voormelde brief **ongewijzigd** is gebleven.
- De uiteindelijke koper wordt gewezen op de inhoud van **artikel 4.2.1.** van de Vlaamse Codex RO, dat de vergunningsplichtige handelingen opsomt.
- De verkoper waarborgt dat de werken en handelingen die hij zelf op het goed heeft **uitgevoerd in overeenstemming** zijn met de wetgeving op de ruimtelijke ordening en alle andere mogelijks van toepassing zijnde wetgeving.
- De verkoper verklaart bovendien dat bij zijn weten het goed **niet** is aangetast door enige onregelmatige handeling of werk verricht door een derde.
- Het feit dat voor het bij deze verkochte goed al dan niet omgevingsvergunningen voor

stedenbouwkundige handelingen en/of het verkavelen van gronden zouden zijn afgeleverd, geeft **geen garantie omtrent de wettelijkheid van de actuele stedenbouwkundige toestand** van het goed en alle aan dit goed uitgevoerde werken, onverminderd het verhaal dat de uiteindelijke koper dienaangaande gebeurlijk op de verkoper zou kunnen instellen. Ondergetekende notaris wijst in het bijzonder op het feit dat niet alleen de **constructies** maar **ook de functie** van het goed vergund dienen te zijn.

- Ondergetekende notaris wijst erop dat elke potentiële koper er **alle belang bij** heeft om een en ander **zelf te controleren**.

- De verkoper verklaart dat voor volgende constructies of verbouwingen niet de nodige vergunningen voorhanden zijn:

In voormelde akte aankoop verleden voor notaris Marcel Wellens te Mortsel en geassocieerd notaris Herman Verschraegen te Wuustwezel op 28 juli 2010 staat vermeld en voor zoveel als nodig alhier letterlijk weergegeven:

“Bijzondere clause inzake regularisatieaanvraag

De kopers verklaren uitdrukkelijk kennis te hebben van de feitelijke toestand van het gebouw, te weten de omvorming van één van de inpandige garages tot leefruimte, zonder dat hiervoor enige stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan de verkoper.

De kopers verklaren kennis te hebben van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning “Regulier Procedure 2009” ingediend door de verkoper in deze, zoals voormeld stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Wuustwezel.

De kopers verklaren eveneens door de verkopers in kennis te zijn gesteld dat voormelde procedure tot regularisatie thans nog lopende is zodoende er op heden nog geen uitsluitel kan bestaan omtrent een eventuele regularisatie. Zij verklaren door de verkoper in kennis te zijn gesteld van het schrijven van de Vlaamse Overheid afdeling Ruimte en Erfgoed, in datum van 29 juni 2010 met melding dat het aanvraagdossier thans nog onvolledig is en met vermelding van de vereisten.”

Zoals voormeld op het stedenbouwkundig uittreksel de dato 17 juli 2024 werd de stedenbouwkundige vergunning geweigerd op 02/08/2010.

Tevens wordt de uiteindelijke koper gewezen op het schrijven van de Dienst Omgeving van de gemeente Wuustwezel:

- de dato 7 augustus 2024:

“Er is voor dat perceel enkel een stedenbouwkundige vergunning gekend voor het bouwen van een woonhuis met opslagplaats en dit terwijl het perceel gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In de beslissing van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel van 15 juli 1980 lezen we dat het bedrijfsgebouw en het woonhuis gelijktijdig moesten worden opgericht.

Kadastraal werd dit woonhuis ondertussen opgesplitst van het bedrijfsgebouw.

Artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen luidt als volgt:

“Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik

wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.”

Proactief wensen we te wijzen op de regelgeving omtrent de zonevreemde functiewijziging zoals deze vevat zitten in:

- Art. 4.4.23 VCRO
- Art. 4.3.6 voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin. Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf
- Art. 2, 2 van het Besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen
- Art. 12 van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/zonevreemd-startpagina>

Een vergunning tot functiewijziging kan overigens maar worden toegekend voor zover een omzetting geen schade toebrengt aan de ruimere landbouwstructuur en het functioneren ervan. Dit wordt beoordeeld door het departement Landbouw en Visserij.

- de dato 2 oktober 2024:

“Het perceel langs Bosduinstraat 168 is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Er is enkel een stedenbouwkundige vergunning gekend voor het bouwen van een woonhuis met opslagplaats.

In deze beslissing (zie bijlage) lezen we dat het bedrijfsgebouw en het woonhuis gelijktijdig moesten worden opgericht.

Er werd aan het departement Landbouw en Zeevisserij advies gevraagd of de site omgevormd kan worden naar zonevreemd. Zij gaven volgende beoordeling:

“De site is ver van woongebied, habitatrichtlijngebied en van gebieden van het Vlaams ecologisch netwerk gelegen. Er bevinden zich 2 actieve professionele veebedrijven binnen een straal van 300m, amper 4 andere niet-landbouwerswoningen binnen die straal.

Dit in combinatie met de aanwezigheid van geschikte gebouweninfrastructuur maakt dat deze zeker in landbouw dient te blijven.”

Zij oordelen dus dat een omzetting naar zonevreemde woning hier niet op z'n plaats is en dat de site dus gebruikt dient te worden voor de professionele landbouw.

Kadastraal werd dit woonhuis ondertussen opgesplitst van het bedrijfsgebouw.

Artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen luidt als volgt:

“Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een

eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.”

De **uiteindelijke koper aanvaardt alle gevolgen** van deze toestand, en zal de verkoper of de instrumenterende notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn **ingelicht** over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht, **zowel op burgerlijk als op strafrechtelijk vlak**.

Voor het overige verklaart de verkoper dat hij voor alle andere door hem uitgevoerde bouw- en verbouwingswerken de nodige toelatingen verkregen heeft. Bovendien verklaart de verkoper geen kennis te hebben van een bouwovertreiding begaan door zijn rechtsvoorgangers.

- De instrumenterende notaris wijst de partijen erop dat **constructies daterend van vóór 22 juni 1962** of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, vermoed worden vergund te zijn, indien zij niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen zijn.

18.2 Onroerend erfgoed

De instrumenterende notaris vermeldt, zoals ook blijkt uit de opzoeking mijnPerceel, en de verkoper verklaart dat het hierboven omschreven goed:

- **niet** is opgenomen in een inventaris genoemd in artikel 4.1.1. onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen;

- **geen** beschermd goed is overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site), noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

18.3 Overige administratieve maatregelen

De verkoper verklaart, zoals ook blijkt uit de opzoeking die ondergetekende notaris heeft verricht via mijnPerceel, dat het goed bij zijn weten:

- **niet** gelegen is in "Grote Eenheden" (G.E.N.), Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (G.E.N.O.), alsmede dat het geen deel uitmaakt van een natuurreservaat ingevolge het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997;

- **niet** beschermd is als duingebied;

- **niet** opgenomen werd in een inventarislijst of ontwerp-inventarislijst van: 1) leegstaande 2) ongeschikte en/of onbewoonbare 3) verwaarloosde gebouwen en/of woningen;
 - **niet** getroffen werd door een maatregel van onteigening, ondergrondse inneming, urbanisatievereiste, opeising als voorzien in artikel 134*bis* van de Nieuwe Gemeentewet;
- De verkoper verklaart betreffende al het voormelde onder deze rubriek geen enkele kennisgeving te hebben ontvangen.

Indien het eigendom in de toekomst mocht getroffen worden door een overheidsbesluit inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de uiteindelijke koper dit moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

18.4 Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op 9 januari 2025 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Hieruit blijkt dat het voorschreven goed **niet** is opgenomen in het Register van Herstellvorderingen.

18.5 KLIP (Kabel- en leidinginformatieportaal)

Bij nazicht op de KLIP-website blijkt dat voormeld onroerend goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

18.6 Watertoets

Uit de opzoeken verricht door ondergetekende notaris via mijnPerceel, blijkt dat het goed:

- **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- **niet** gelegen is in een recent overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een van nature overstroombaar gebied.

Verder blijkt uit het overstromingsrapport dat het goed volgende scores heeft:

- **Perceelscore of P-score** : A
- **Gebouwscore of G-score** : A

Ondergetekende notaris informeert de koper dat deze scores volgende betekenis hebben: A is geen overstroming gemodelleerd; B is kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering; C is kleine kans op overstromingen en D is een middelgrote kans op overstromingen.

18.7 Bosdecreet

Nadat de instrumenterende notaris uitleg heeft verstrekt over het toepassingsgebied van het Bosdecreet, verklaart de verkoper dat naar zijn mening het goed **niet** valt onder de toepassing van dat decreet.

De verkoper verklaart **geen** enkele vorm van subsidies te hebben aangevraagd binnen dit bestek.

Ondergetekende notaris wijst partijen evenwel op de verplichtingen die gelden binnen het kader van werkzaamheden met betrekking tot bomen, zoals onder meer het rooien van bomen.

18.8 Milieu - bodemdecreet

De verkoper verklaart en waarborgt dat voor zover hem bekend, **noch** door zijn rechtsvoorgangers, noch door de gebruiker/huurder van het goed, noch door henzelf, op voormeld goed tot op heden een inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit werd of wordt uitgeoefend die opgenomen is op de lijst van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

Bij de inlichtingenbrief van 17 juli 2024 heeft de gemeente Wuustwezel bovendien bevestigd dat er **geen** vergunningen zijn gekend met betrekking tot dergelijke risico-inrichtingen.

De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 1 december 2022.

Dit bodemattest bepaalt:

"1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2022

afdeling : 11682 WUUSTWEZEL 2 AFD

straat + nr. : Bosduinstraat 168

sectie : H

nummer : 0059/00G000

Verder 'deze grond' genoemd....

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 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 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Voormeld bodemattest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.

Vermits ingevolge bovenvermelde verklaring van de verkoper, voor zover deze oprecht is, alsook ingevolge het voormeld bodemattest van OVAM, er geen enkel vermoeden bestaat dat de bodem verontreinigd is, neemt de uiteindelijke koper de risico's van een eventuele verontreiniging op zich, onverminderd de mogelijkheid aan te tonen dat een mogelijke verontreiniging van voorgangers afkomstig is.

18.9 Asbestinventarisattest

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 verklaart over een geldig asbestinventaris-attest te beschikken met **unieke code (attestnummer) 20240807-000220.001** opgemaakt op **7 augustus 2024**.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventaris-attest.

De **samenvattende conclusie** van dit asbestinventaris-attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 1 Asbestmaterialen
- 0 beperkingen
- 0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 asbestmaterialen - dringend verwijderen
- 0 asbestmaterialen - dringend maatregelen nemen
- 0 asbestmaterialen - verwijderen
- 0 asbestmaterialen - maatregelen nemen
- 1 asbestmaterialen - zorgvuldig beheren”

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventaris-attest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Voormeld asbestinventarisatie-attest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.

De verkoper verklaart **geen kennis** te hebben van aanwezige **asbest**, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventaris-attest.

19. Periodieke keuringen – bijkomende informatie

19.1 *Postinterventiedossier*

Op vraag van de notaris-minuuthouder of er voor het hoger beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt hij dat er aan dit goed sinds 01 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

19.2 *Elektrische installaties*

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek I, hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2 – 8.4.2.1. – 8.4.2.2. – 8.4.2.3. van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 08 september 2019, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement **voorafgaandelijk** de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 6 augustus 2024 werd door de heer Maes Jeroen vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan alle voorschriften van het reglement. Na afloop van een termijn van **12 maanden** vanaf voormelde datum, dus **uiterlijk vóór 6 augustus 2025** zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De uiteindelijke koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft

uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. Ondergetekende notaris wijst zowel op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement als op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook op het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan de koper zullen aangerekend worden.

Het proces-verbaal ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en zal na betaling van prijs en kosten overhandigd worden aan de uiteindelijke koper.

19.3 Energieprestatiecertificaat (residentieel)

De verkoper verklaart dat het goed een **residentieel gebouw** of **residentiële gebouweenheid** is.

Een geldig EPC residentiële gebouwen van 06 augustus 2024 met nummer 20240806-00033333196-RES-1, met een berekend energieverbruik van 759 kWh/m² (**label F**), opgemaakt door een deskundige opgenomen op de lijst van de erkende deskundigen, ligt ter inzake op het kantoor van ondergetekende notaris en zal na betaling van prijs en kosten overhandigd worden aan de uiteindelijke koper.

19.4 Renovatieplicht (residentieel)

Verplichtingen

Ondergetekende notaris informeert partijen dat er vanaf 01 januari 2023 een **renovatieplicht** geldt bij overdracht in volle eigendom, opstal of erfpacht van een energieverslindend residentieel gebouw of residentiële gebouweenheid (met een EPC-label E of F).

Eenzijds dient het goed **binnen de vijf jaar** na het verlijden van de authentieke akte grondig energetisch te worden gerenoveerd tot **minstens EPC-label D of beter**.

Anderzijds dient er binnen deze termijn en **nieuw EPC** te worden opgemaakt dat aangeeft dat het goed alsdan minstens EPC-label D heeft behaald.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt voor akten vanaf 1 januari 2028 **aangescherpt** tot minstens EPC-label C, voor akten vanaf 1 januari 2035 tot minstens EPC-label B en voor akten vanaf 1 januari 2040 tot minstens EPC-label A.

Eerdere eigendomsoverdrachten

De verkoper verklaart dat er tot op heden **nog geen** eerdere eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden die de termijn om te voldoen aan de renovatieplicht reeds heeft doen lopen, zodat het goed tot op heden **nog niet** aan enige renovatieplicht onderworpen is.

Sancties

Ondergetekende notaris wijst partijen op de gevolgen van het niet tijdig behalen van de minimale eisen voor een renovatie of het minimale energieprestatielabel. Zulks kan door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) immers worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van 500 euro tot 200.000 euro. Er wordt vervolgens een nieuwe termijn opgelegd waarbinnen de verplichtingen moeten worden voldaan. Telkens men na het verstrijken van deze bijkomende termijn(en) nog steeds in gebreke blijkt, kan het VEKA dezelfde sancties opleggen.

Verdere informatie

Voor verdere informatie verwijst ondergetekende notaris de partijen naar de artikelen 9.3.4 en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010, naar de website www.energiesparen.be of naar een energiedeskundige.

19.5 Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed **noch** een ondergrondse **noch** een bovengrondse stookolietank, noch een buiten werking gestelde stookolietank, aanwezig is.

19.7 Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat op of aan het goed **geen** zonnepanelen aanwezig zijn.

20. 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.

Een raadpleging van de **beslagberichten** en het **pandregister** voorafgaandelijk aan het verkrijgen van onderhavige akte gaf **geen resultaten**, zodat voor het goed geen beslagbericht bestaat en geen rekening dient te worden gehouden met enig pandrecht of beding van eigendomsvoorbehoud dat zou gelden voor roerende goederen (die door incorporatie of bestemming onroerend zouden zijn geworden).

21. Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

22. 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.

23. Belastingen

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

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Toepassingsgebied

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

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

2. Toetreding

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

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

3. Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

4. 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.

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

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag

en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

6. Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

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

7. Gevolgen van een bod

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

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

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

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

8. 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 bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

9. Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00).

10. Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 verlagen (verlaagde startprijs).

11. 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.

12. Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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).

19. 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.

20. Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met 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 zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met 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 vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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 hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.

Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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.

21. 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.

22. 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.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde 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 verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

24. 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.

25. 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.

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 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.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften

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

De partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van de akte op 09 januari 2025.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Wuustwezel, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.