Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

Recht van vijftig euro (50,00 EUR) werd betaald op aangifte door Meester Tim VANDERSTEEN, notaris te Assenede.

Het jaar tweeduizend zesentwintig.
Op vijfentwintig november.
Ga ik, Meester **Tim VANDERSTEEN**, notaris met standplaats te Assenede, 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:



Zijnde **"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.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Tim Vandersteen
Koning Albertstraat 2A
9968 Assenede.
09/373.63.20
Contactpersoon: cynthia@notarisvandersteen.be

Beschrijving van het goed

GEMEENTE TEMSE - eerste afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd **Residentie "Animmo"**, gestaan en gelegen aan de **Schoolstraat 58G**, gekend volgens titel en kadaster sectie B, nummer 976 D7 P0000, met een oppervlakte van 648,00 m²:

Het appartement genummerd G, gelegen op de derde verdieping links in het gebouw, wanneer men het in vooraanzicht aanschouwt (vanaf de Schoolstraat), met huisnummer 58G, omvattende volgens de basisakte:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, keuken, living, wasplaats, nachthal, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2;

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Vijfennegentig/achthonderdsten (95/800sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Gekend ten kadaster onder nummer 976 D7 P0006.

Kadastraal inkomen: 668,00 euro.

BASISAKTE

Zoals voorschreven privatieven met erbij horende quotiteiten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, uitvoeriger beschreven staan in de basisakte verleden voor notaris Lucas Neirinckx, te Temse, op 29 november 2007, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Dendermonde, op 30 januari 2008, onder formaliteitnummer 55-T-30/01/2008-1443.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door

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

Oorsprong van eigendom

[redacted]

Instelprijs
De instelprijs bedraagt **HONDERD EN TIEN DUIZEND EURO (€ 110.000,00).**

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

Aanvang en sluiting van de biedingen
De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **zondag 13 december 2026 om veertien uur (14 uur).**
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **maandag 21 december 2026 om veertien uur (14 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.

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 het kanton Hamme, Meubelbroekstraat 20, op **dinsdag 22 december 2026 om elf uur (11 uur).**

Bezoeken

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

Elke zaterdagmiddag tussen 14 en 16 uur vanaf 28 november 2026 tot 19 december 2026.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom **onverhuurd** is en dus **vrij van gebruik.**

De uiteindelijke 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 uiteindelijke 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.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

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.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.
Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden – Bijzondere voorwaarden

Voorschreven onroerend goed wordt verkocht met zijn bestaande erfdienstbaarheden, voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, vrij aan de koper de ene te doen gelden en de andere te betwisten, doch alles voor eigen rekening, kans en gevaar en zonder verhaal tegenover de verkoper.
Hierbij wordt aan om het even wie niet meer rechten verschaft dan zij reeds zouden hebben krachtens regelmatige en niet-verjaarde titels of krachtens de wet.
De verkoper verklaart zelf **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, **noch** kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, **behoudens** zoals blijkt uit de eigendomstitel verleden voor notaris De Block te Temse, op 19 september 2024, waarin letterlijk werd opgenomen hetgeen volgt:

*"**Bijzondere aanmerking.***

In hoger aangehaalde akte verleden voor notaris Lucas Neirinckx te Temse op negenentwintig april tweeduizend en acht staat er letterlijk bepaald hetgeen volgt :

"De instrumenterende notaris heeft verder doen opmerken dat voormelde akte van aankoop verleden voor zijn ambt op één en twintig december negentienhonderd vier en negentig, ondermeer volgende clausules en verbintenissen bevat, hier letterlijk overgenomen:

In de akte verleden voor notaris Jan Van Winckel te Lokeren op achttien februari negentienhonderd negen en zestig staat met betrekking tot het eigendom hiervoor beschreven onder nummer 2 letterlijk wat volgt :

In een akte verleden voor notaris Theophiel Dierickx te

Haasdonk verbleven hebbende de vierde november negentienhonderd en vier staat letterlijk vermeld als overgenomen uit een akte verleden voor zelfde notaris de vijftiende oktober negentienhonderd, wat volgt :

a/ De steenput zich bevindende onder het verkochte woonhuis verschaft, bij middel van ener geplaatste pomp en darm water aan het aanpalend huis der heren gebroeders Lambrechts. De darmen in dezen put geplaatst of te plaatsen moeten steeds op gelijke diepte als de alsdan bestaande gelegd worden.

b/ Eenen anderen steenput zich bevindende in de hof op de scheidslijn van den verkochten eigendom en de aanpalende eigendom der heren gebroeders Lambrechts blijft voor gemeen gebruik en onderhoud. Elk der eigenaars dier twee woningen mag daarop ene pomp met darm plaatsen, de darmen op gelijke diepte".

De kopende partij zal bij deze gesubrogeerd zijn in al de rechten en verplichtingen van de verkopende partij voortspruitende uit bovenstaande bepalingen, inzoverre deze thans nog van kracht zijn.".

Daarnaast wijst de verkoper de koper op de bepalingen die zijn opgenomen in de **basisakte** verleden voor notaris Lucas Neirinckx, voornoemd, op 29 november 2007. De koper kan in het bezit worden gesteld van een digitaal afschrift van deze basisakte op zijn/haar eerste verzoek.

Voor zover voorgaande verklaringen te goeder trouw afgelegd werden, neemt de koper alle risico's op zich van het bestaan van eventuele erfdienstbaarheden alsook de kosten en de lasten die hieruit zouden voortvloeien, en verklaart hij dat de verkoper bij toepassing van artikel 1629 van het oud Burgerlijk Wetboek hiervoor tot géén vrijwaring zal zijn gehouden.

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.

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.

Mede-eigendom

De koper zal zich dienen gedragen naar alle rechten en plichten in voornoemde basisakte bedongen.
Die akte(n) omvatten eveneens:
- het algemeen reglement van mede-eigendom;
- de vermelding van de erfdienstbaarheden;
- de dertigjarige oorsprong van eigendom;
- de plannen van het appartementsgebouw;

De basisakte verleden voor notaris Lucas Neirinckx, voormeld, op 29 november 2007 en aangehechte documenten maken samen één geheel uit.

De koper erkent ook ingelicht te zijn aangaande alle eventuele besluiten van de algemene vergadering die een wijziging brachten aan het reglement van mede-eigendom en interne orde.

Alle akten die overdracht of verklaring van eigendoms- of genotsrechten, de huurcontracten inbegrepen, tot voorwerp hebben zullen de melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom en dat hij zich verbindt die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, eerste lid, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De verkoper stelt, voorafgaand aan de ondertekening van deze akte, een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek ter beschikking.

De kopers kunnen deze inlichtingen ontvangen op eerste verzoek, gericht op het emailadres: cynthia@notarisvandersteen.be.

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

Ondergetekende notaris VANDERSTEEN heeft de syndicus verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde de heer **Güner Gündogdu**, mede-eigenaar is het appartementsgebouw, geantwoord heeft bij schrijven de dato **11 november 2026.**

Deze documenten liggen ter inzage op het kantoor van de instrumenterende notaris Vandersteen, te Assenede, Koning Albertstraat 2A, en kunnen digitaal ter beschikking worden gesteld aan de koper, middels verzoek aan cynthia@notarisvandersteen.be De verkoper stelt de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De verkoper verklaart door de werkende notaris te zijn ingelicht en de koper wordt op het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

a. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

b. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng

1.- De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de

vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;
4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft.
Niettemin zal de koper gehouden worden tot de betaling van de buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars besloten heeft tussen het ogenblik waarop de overeenkomst werd afgesloten en het verlijden van de authentieke akte, daar hij erkent dat hij reeds over een volmacht beschikte om hieraan deel te nemen.

Reservekapitaal

De verkoper verklaart te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren. De koper wordt hier eveneens van in kennis gesteld.
De verkoper verklaart dat er op heden **een reservekapitaal** werd aangelegd ten bedrage van 1.570,83 euro.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na heden ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

Adres van de partijen

De verkoper verklaart dat hij zijn woonplaats zal behouden op bovenvermeld adres.
Het Adres van de koper zal opgenomen worden in het proces-verbaal van toewijs.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.
De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.
Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de eventuele achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

Administratieve bepalingen

- ***Stedenbouwkundige voorschriften***

A. Verklaringen van de verkoper:

De verkoper verklaart dat er tot op heden **geen** geschillen die betrekking hebben op het goed, bestaan met om het even wie.
De verkoper verklaart dat hij er **geen** kennis van heeft dat met betrekking tot dit goed onteigeningsbesluiten zouden zijn genomen.
De verkoper verklaart, voor zover hij zelf bouw-, verbouwing- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan dit goed of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, dat hij hiervoor de nodige vergunningen heeft bekomen, en verklaart dat voor zover hem bekend, dit goed op heden **niet** het voorwerp uitmaakt van enig bouwmisdrijf.
Constructies opgericht voor 29 maart 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

B. Vermeldingen ingevolge de informatieplicht in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening

* De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige inlichtingen zoals verkregen van de **Gemeente Temse de dato 2 juni 2026**.

1. Met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed **geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** is afgegeven, **met uitzondering van**:

- Stedenbouwkundige vergunning
bouwen appartementsgebouw na afbraak 2 krotten
Referentie: 46025_1995_119
Gemeentelijk dossiernummer: 46025/3189/B/1995/00202 Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning
Beslissing eerste aanleg: **Vergund** op 10/07/1995

- Stedenbouwkundige vergunning 10 garages (niet uitgevoerd - vervangen door B/1998/312)
Referentie: 46025_1996_369
Gemeentelijk dossiernummer: 46025/4452/B/1996/424
Aard aanvraag: Nieuw bijgebouw
Beslissing eerste aanleg: **Vergund** op **10/12/1996**

- Omgevingsvergunning exploiteren van een automatisch Wassalon
Omv nummer: OMV_2022097893
Project type: OMV2017_MELDING
Aktename op **25/07/2022**
Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
Risicoklasse: Klasse 3
3.4 Vlarem
46.1 Vlarem.

- Omgevingsvergunning aanleg gescheiden stelsel as Schoolstraat-Pastoor Boelstraat-Kouterstraat
Project type: OMV2019_AANVRAAG
Lopende procedure: Geen lopende procedure
Gedeeltelijk voorwaardelijk vergund op 28/08/2023.

- Omgevingsvergunning wassalon
Project type: OMV2017_MELDING
Aktename op **25/07/2022**
Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
Risicoklasse: Klasse 3

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 worden onweerlegbaar vermoed vergund te zijn;

De verkoper verklaart ter goeder trouw, dat hij na de inwerkingtreding van de Wet op Stedenbouw, geen andere interne en/of externe verbouwings-, herstellings- en onderhoudswerken en bestemmingswijzigingen heeft doorgevoerd, die vergunningsplichtig waren en waarvoor hij geen vergunning heeft aangevraagd.

2° dat de **meest recente stedenbouwkundige bestemming** van het goed volgens het plannenregister is: **woongebieden** ingevolge het Gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren dd. 7 november 1978.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een

beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4° dat er op het onroerend goed **geen voorkooprecht** rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5° dat voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning** van toepassing is;
6° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**;
7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het belang en de noodzaak om voor het afsluiten van de verkoop bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed en persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen. Het behoort immers niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieplicht van de koper.
Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.
Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen. De notaris wijst de verkoper en de uiteindelijke koper erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.
2. Planbatenheffing.
De verkoper verklaart **geen kennis** te hebben van enige planbatenheffing.
3. *Inlichtingenbrief gemeente.*

Bovendien heeft de **gemeente Temse** ingevolge haar schrijven van **2 juni 2026** volgende informatie meegedeeld betreffende het bij deze verkochte goed, hierna letterlijk aangehaald:
Bijzonder Plan van Aanleg
Referentie: BPA 15 Hoge Hof dd. 4 augustus 1989
Stedenbouwkundige voorschriften zie website.
P*rovinciaal Ruimte- en uitvoeringsplan Afbakening Kleinstedelijk gebied Temse, dd. 18/09/2008.*
Stedenbouwkundige voorschriften: Grenslijn Kleinstedelijk gebied Temse.
Voormeld stedenbouwkundig uittreksel, ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris Vandersteen, te Assenede, Koning Albertstraat 2A en zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden.

- ***Voorkooprechten en andere rechten***

1. De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** bezwaard is met enig voorkeurrecht, optierecht of recht van wederinkoop en dat het verkochte goed noch geheel noch ten dele voorwerp is van een wettelijk, decretaal of conventioneel recht van voorkoop, behoudens hetgeen hierna is opgenomen.
2. Ondergetekende notaris deelt mee dat uit zijn opzoekingen op het e-voorkooploket de dato **19 oktober 2026**, is gebleken dat er **geen Vlaamse voorkooprecht** van toepassing is op het verkochte goed.

- ***Bodemdecreet***

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. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
Desbetreffende heeft de dienst milieu en natuur van de **gemeente Temse bij brief van 21 oktober 2026** ondergetekende notaris meegedeeld dat er **geen** vermeldingen inzake milieuvergunningen, **noch** vermeldingen inzake VLAREBO-activiteiten in het register werden teruggevonden, dat voor zover bekend er geen inrichting gevestigd is of was met een

risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 van het VLAREBO voor inrichtingen waarvan de exploitatie werd aangevat voor 1 juni 2015 of inrichtingen opgenomen in bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8) voor inrichtingen waarvan de exploitatie werd aangevat na 31 mei 2015) en dat het onroerend goed gelegen is in een **zoneringsplan met bestemming "Centraal gebied".**

b) De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op **1 juni 2026** met kenmerk **20260376636.**

De inhoud van dit attest luidt:

"(…)

2 Inhoud van het bodemattest.

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 Opmerkingen.

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

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

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

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

te Mechelen, 01.06.2026.

(getekend)

Ann Cuyckens.

Afdelingshoofd".

c) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de uiteindelijke koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de uiteindelijke koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zijn gehouden.

De notaris wijst de uiteindelijke 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 hetzelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

- ***Stookolietank***

De verkoper erkent dat ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van stookolietanks, overeenkomstig VLAREM II.

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

- ***Elektrische installatie***

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van boek 1 hoofdstuk 8.4.2 van het algemeen reglement op de elektrische installaties na 7 juli 2026, 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 dd. **20 mei 2022** werd door Vinçotte vzw vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig het Algemeen reglement binnen de vijfentwintig jaar na voormelde keuring.

Een kopie van deze keuring ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris, te Assenede, Koning Albertstraat 2A, en zal aan de definitieve koper overhandigd worden.

- ***Energieprestatiecertificaat***

Van het privatief.

Ondergetekende notaris vermeldt dat voor het bij deze verkochte goed **een geldig energieprestatiecertificaat** werd opgemaakt door, erkend energiedeskundige type A op datum van **14 april 2024** met vermelding van unieke code 20240414-0003211847-RES-1, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11/01/2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.

Het energieprestatiecertificaat informeert de koper over de energetische kwaliteit van het gebouw.

Uit dit verslag blijkt dat het energieverbruik van de woning **192 kWh/(m² jaar)** bedraagt en dat het EPC **label B** draagt.

Dit energieprestatiecertificaat ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris, te Assenede, Koning Albertstraat 2A en zal aan de definitieve koper overhandigd worden.

Aangezien de energiescore een label B draagt, is de koper gewezen op het gegeven dat het goed niet getroffen is door de renovatieverplichting.

Van de gemene delen.

Ondergetekende notaris vermeldt dat voor de gemene delen **een geldig energieprestatiecertificaat** werd opgemaakt door, erkend energiedeskundige op datum van **31 augustus 2021** met vermelding van unieke code 20210831-0002456166-GD-2, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11/01/2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.

- KLIM

De verkoper en de notaris vestigen de aandacht van de uiteindelijke koper op de noodzaak om op de website https://www.klim-cicc.be/ na te gaan of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed, zonder verdere tussenkomst of aansprakelijkheid van de verkoper.

- ***Waterkaarten***

In navolging van artikel 129 van de Verzekeringswet deelt ondergetekende notaris de koper mee dat het bij deze verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone voor

overstroming zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

- Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet integraal waterbeleid, verklaart de notaris, na raadpleging van en op basis van de overstromingskaarten op het geo-loket Vlaanderen, dat het bij deze verkochte goed:

* **niet** gelegen is in een Signaalgebied;
* **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
* **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied:
    - **Perceelscore A** *(geen overstroming gemodelleerd)* heeft;
    - **Gebouwenscore A** *geen overstroming gemodelleerd)* heeft;

- ***Onroerend erfgoed***

De verkoper verklaart en ondergetekende notaris vermeldt dat het verkochte 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 archeologische zones, de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of 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 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) is, 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.

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

- ***Bosdecreet***

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, en op basis van

de informatie verkregen door ondergetekende notaris kan het hierboven vermelde goed **niet** aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.
Voor zover bekend is het goed **niet** gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

- Vlaamse codex wonen.

a. <u>Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen</u>

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op datum van **29 oktober 2026** het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.
Het register van herstelvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

b. <u>Ongeschiktheid – onbewoonbaarheid</u>

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.
De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet** is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.
De verkoper verklaart dat op het onroerend goed **geen** vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

c. <u>Leegstand</u>

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet is** opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, in de Inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen.
De verkoper verklaart in die zin nog geen betekening te hebben verkregen.

d. <u>Opeising verlaten gebouw.</u>

De verkoper verklaart dat er hem **geen** betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

- ***Asbest***

De verkoper en de uiteindelijke koper worden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

a) De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed werd opgericht vóór 2001.

b) De verkoper verklaart dat hij het attest van 27 juni 2024 met unieke code 20240607-000350.000, aan de koper zal overhandigen bij de ondertekening van de akte van toewijs.

Het attest ligt thans ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris te Assenede, Koning Alberstraat 2A.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt: ***"Asbestveilig***

0 asbestmaterialen dringend verwijderen
0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
0 asbestmaterialen verwijderen
0 asbestmaterialen maatregelen nemen
1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren
Tijdens de inspectie vastgesteld:
- *Asbestmaterialen: 1*
- *Beperkingen: 0*
- *Uitsluitingen: 0*

De verkoper verklaart verder geen zekerheid te geven dat de alhier verkochte woning asbest vrij is, en dat het niet uitgesloten is dat er zich in het verkochte goed mogelijk asbesthoudende materialen bevinden.

De koper dient genoegen te nemen met voormelde verklaring, het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft, en de verkoper dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

Verder informeert ondergetekende notaris dat - indien het goed dateert van het bouwjaar 2000 of ouder-, de koper de plicht heeft om alle asbesthoudende materialen te verwijderen bij onderhouds-, ontmantelings- of herstellingswerken, als deze materialen door die werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden (artikel 33/7 Materialendecreet).

- ***Rookmelders***

Ondergetekende notaris wijst de uiteindelijke koper op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden

met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge het decreet van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Codex Wonen).
De verkoper verklaart dat het goed **niet** is uitgerust met rookmelders overeenkomstig de wetgeving.
De koper zal bijgevolg zelf instaan om deze rookmelders te plaatsen in het aangekochte goed, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

- Zonnepanelen.

Op het onroerend goed bevinden zich **geen** zonnepanelen.

- Kaderdecreet Vlaamse handhaving - Maatregelenregister.

De instrumenterende notaris consulteerde op **1 juni 2026** het maatregelenregister, zoals opgelegd in het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.
Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het 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.
Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.
De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam

overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de overdracht van het eigendomsrecht. 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.

Opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering

Deze verkoop geschiedt **niet** onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

Algemene informatieplicht notaris

- Algemene premies.

Ondergetekende notaris wijst de uiteindelijke koper op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be.

Tevens kan de koper premies terugvinden op de websites van de gemeente waar het verkochte goed gelegen is.

- Verzekering gewaarborgd wonen.

Ondergetekende notaris wijst de uiteindelijke koper op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse overheid u uw lening af te betalen als u een tijd niet kunt werken.

De uiteindelijke koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op www.wonenvlaanderen.be.

- Renovatieverplichting residentiële gebouwen.

Aangezien het verkochte goed een residentieel gebouw betreft (dienstig voor bewoning) wijst ondergetekende notaris de uiteindelijk koper er op dat hij het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en dat een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen en dit binnen de vijf jaar te rekenen vanaf heden.

Ondergetekende notaris wijst de uiteindelijke koper er op dat

onroerend erfgoed kan vrijgesteld worden of uitzondering gelden.

- Invloed van onderhavige akte op premies en uitkeringen.

Ondergetekende notaris wijst de verkoper en de uiteindelijke koper op het feit dat onderhavige akte een invloed kan hebben op de toekenning en het behoud van onder andere sociale uitkeringen, verkregen premies en subsidies.

Ondergetekende notaris wijst de verkoper en de uiteindelijke koper op het belang om hier zelf en voorafgaandelijk de nodige informatie rond in te winnen. Zij ontslaan de notaris van enige aansprakelijkheid ter zake.

- Verwarmingsaudit.

Ondergetekende notaris wijst de verkoper en de uiteindelijke koper op het Besluit van de Vlaamse Regering van acht december tweeduizend en zes betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie of gas (vanaf twintig kilowatt of meer) alsook de toestellen met vaste brandstoffen (geen minimumvermogen).

Ondergetekende notaris wijst de verkoper en de uiteindelijke koper op de noodzaak tot het laten uitvoeren van een verwarmingsaudit voor centrale stookinstallaties:

met een vermogen van 20 tot 100kW: om de 5 jaar;

met een vermogen groter dan 100kW: om de 2 jaar (vloeibare brandstoffen) en om de 4 jaar (gasvormige brandstoffen).

- Minimale dakisolatienormen (mbt verhuring).

Ondergetekende notaris wijst de uiteindelijke koper erop dat, voor het geval hij (in de toekomst) het alhier gekochte goed zou verhuren, tegen 2020 de daken van woningen die vóór 01 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet geïsoleerd dienen te zijn.

De minimumnorm voor dakisolatie is een R-waarde van 0,75 m²KW (vierkante meter kelvin per watt), waarbij een geïsoleerde zoldervloer bij onverwarmde en onbewoonde zolder, geldt als een geïsoleerd dak.

De norm geldt voor alle zelfstandige woningen gelegen in het Vlaamse Gewest en is van kracht sedert 01 januari 2015:

De dakisolatienorm is van toepassing op eengezinswoningen, studio’s en appartementen, maar niet op kamers.

De dakisolatienorm is in theorie, net als alle andere minimale kwaliteitsnormen voor woningen, niet beperkt tot huurwoningen. Maar de mogelijke sancties bij een ongeschikt verklaring (jaarlijkse heffing, strafrechtelijke handhaving) gelden niet voor eigenaar-bewoners.

Ondergetekende notaris wijst de uiteindelijke koper op, mocht hij de intentie hebben om voorschreven goed aan te bieden voor toeristische verhuur:

- de bepalingen van het logiesdecreet (decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies, zoals gewijzigd door het decreet van 10 maart 2017);
- de noodzaak in dergelijk geval van een brandveiligheidsattest vooraleer tot toeristische verhuur.

B. *Algemene verkoopsvoorwaarden*

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.
In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.
De verkoper, de koper, elke bieder, 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, aan de laatste en hoogste bieder die de verkoper aanvaardt.
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 bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
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.
De notaris beslecht soeverein alle geschillen.
i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.
Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.
Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het

uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden telkens met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10. Een bieder 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 bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich 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.

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.

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 ondergetekende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.
Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.
De verkoper heeft dan de keuze om:
- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

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

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

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

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder 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 bieder 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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met

hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.
De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.
Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie

zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.
Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.
Deze betaling is bevrijdend voor de koper.
De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.
De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (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 vijfentachtig 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 honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma 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 tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma 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 driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig 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), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht

of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.
De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.
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 nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.
Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.
Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:
- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteresten

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. 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 herveiling 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.

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.

Wordt alhier aangesteld als lasthebbers van de verkopers: alle notarisbedienden van notaris Tim Vandersteen, te Assenede, elk dezer kunnende alléén en afzonderlijk optreden, met recht van indeplaatsstelling.

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 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.

D. Volmacht

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen: **alle medewerkers van notaris Tim Vandersteen, te Assenede**, ieder bevoegd alleen en afzonderlijk op te treden, met macht van indeplaatsstelling.
Hierna "de lasthebber" te noemen.
Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt juffrouw Cynthia Claes, notarisbediende, woonstkeuze doende op het kantoor, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.
Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:
- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

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

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

Bevestiging identiteit.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld te Sint-Gillis-Waas, Pottersdreef 3, 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, vertegenwoordigd zoals voorzegd, samen met mij, notaris, getekend.

Goedgekeurd de doorhaling van twee woorden en 3 cijfers als nietig in deze akte