

Rep. nr.: 2026/338

Dossiernr.: NV/2240252/10879

Dossiernr. bank:

Kantoor RZ Reg: Veurne

VLABEL:

Recht op geschriften: 50

FOD:

50 + 100

Bijlagen: 1

Kantoor RZ Hyp: Veurne

Hypotheekrecht:

Erfgoed

Syndicus

CRT+

CRL

CRH

CER

Op heden, **NEGENENTWINTIG MEI TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG**

Ga ik, **Meester Pieterjan TAILLY**, notaris te Veurne, over tot het opstellen van de VERKOOPSVOORWAARDEN van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed:

OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN:

Hierna genoemd "de verkoper".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten 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.

BESCHRIJVING VAN DE TE KOOP GESTELDE GOEDEREN

Beschrijving van de onroerende goederen:

DE PANNE – EERSTE AFDELING

In een **flatgebouw**, staande en gelegen te **De Panne, Barkenlaan, 2, hoek Olieverslaan**, volgens titel gekend onder de sectie A, nummer 697, thans gekend onder recent kadastraal uittreksel onder de **sectie A, nummer 697P0000**, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van twee are tweeënzestig centiare (2a 62ca).

- Het handelsgelijkvloers op het gelijkvloers bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: de lokalen die het samenstellen, namelijk de winkel en toilet.

- in de kelderverdieping: alle lokalen die de kelderverdieping samenstellen met uitzondering van het kelderappartement, de gemene delen en de twee kelders. (Omschreven in de basisakte).

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid:

Tweehonderd vijfenveertig/duizendsten (245/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Gekend volgens het huidig kadaster onder de **sectie A, nummer 697P0011**.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt: achthonderdzevenendertig euro (€ 837,00).

Oorsprong van eigendom

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

De contactgegevens van het notariskantoor zijn de volgende: Notaris Pieterjan Tailly te 8630 Veurne, Pannestraat 5 (e-mail: pieterjan.tailly@belnot.be - tel 058/31.15.60).

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

Voor de beschrijving van het goed en de oorsprong van eigendom wordt verwezen naar hetgeen hierboven uiteengezet.

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

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

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

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **drieëntachtigduizend euro (€ 83.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 31 augustus 2026 om 13 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 8 september 2026 om 13 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

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 **vrijdag 11 september 2026 om 11 uur**.

Bezoeken - Publiciteit

Het goed kan door de kandidaat-kopers bezocht worden na afspraak met het kantoor van ondergetekende notaris.

Dit kan via mail naar pieterjan.tailly@belnot.be of per telefoon via het nummer 058/31.15.60.

De ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken en dagen en in te lassen en/of bezoeken 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

Voorbeschreven onroerend goed is thans vrij van gebruik.

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

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden 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.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

De verzoeker verklaart geen kennis te hebben van het bestaan van een verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017.

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 afpalingplan 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

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

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

De verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

De koper wordt speciaal gewezen op de erfdiensbaarheden vermeld in of voortspuitend uit de verder vermelde statuten van de mede-eigendom

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.

Mede-eigendom

Statuten - Basisakte

Deze verkoop gebeurt onder de lasten, bedingen en voorwaarden vervat in voormelde statuten, begrijpende de basisakte, met reglement van mede-eigendom, verleden voor notaris Michel Vileyn, destijds te Nieuwpoort, op 26 november 1986, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 20 januari 1986, boek 7297, nummer 7, voor een eerste maal gewijzigd bij wijzigende basisakte verleden voor notaris Serge Vandamme, destijds te De Panne op 19 maart 1993, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 2 april 1993, boek 8438, nummer 92, gewijzigd bij wijzigende basisakte verleden voor notaris Serge Vandamme, destijds te De Panne op 7 februari 1994, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 15 februari 1994, boek 8605, nummer 12, en voor het laatst gewijzigd per wijzigende basisakte verleden voor notaris Paul Dalle, destijds te Koksijde (Oostduinkerke) op 18 december 2001, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 10 januari 2002, met formaliteit 66-T-10/01/2002-00218.

Aan de definitieve toewijzelingen zal een exemplaar van de statuten overhandigd worden.

In alle akten die de overdracht of aanwijzing van eigendom of genot met inbegrip van de huurovereenkomsten betreffende de bij deze verkochte goed bevatten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig kennen en dat zij zich verbinden die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, derwijze dat geen verhaal dienaangaande om het even door wie, tegen de verkoper kan uitgevoerd worden.

Lasten mede-eigendom

Volgens verklaring van de verkoper is er voor het complex waarvan het verkochte goed deel uitmaakt geen syndicus aangesteld.

De toewijzelingen bevestigen dat de minuuthoudende notaris hen erop heeft gewezen dat, gezien er geen syndicus werd aangesteld:

- hij aldus in de onmogelijkheid verkeert om de documenten, inlichtingen en kostenstaat vermeld in artikel 3.94, § 1 en § 2 Burgerlijk Wetboek op te vragen;

- de partijen toch gehouden zijn tegenover de vereniging van mede-eigenaars tot het betalen van de kosten;
- elk van de mede-eigenaars gerechtigd is de bevoegde vrederechter te verzoeken tot benoeming van een syndicus.

Partijen verklaren daarom ook af te zien van elk optreden tegen de optredende notaris(sen) bij een eventuele schade ten gevolge van het niet voorleggen van de documenten, inlichtingen en kostenstaat vermeld in artikel 3.94, § 1 en § 2 Burgerlijk Wetboek.

Kostenverdeling

De koper dient de gewone lasten van de mede-eigendom te dragen en te betalen vanaf de dag waarop hij effectief gebruik maakt van de gemeenschappelijke delen.

De koper is ten aanzien van de mede-eigenaars eveneens gehouden tot het betalen van volgende kosten:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht is besloten, maar waarvan de betaling pas na die datum wordt verzocht;

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de betaling pas na die datum wordt verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de mede-eigenaars vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht hebben besloten, maar waarvan de betaling pas na die datum wordt verzocht;

4° de door de mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de betaling pas na die datum wordt verzocht.

Indien tussen de datum van ondertekening van de onderhandse overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte, een algemene vergadering werd gehouden waarvoor de koper over een volmacht beschikte, en er op die vergadering beslist werd tot buitengewone lasten en/of oproepen tot kapitaalinbreng, is de koper verplicht deze te dragen en te betalen.

Er wordt naar aanleiding van deze verkoop niet afgeweken van de wettelijke regeling terzake.

Aandeel werkkapitaal en reservekapitaal

De verkoper zal het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen, terugkrijgen van de mede-eigenaars.

Het aandeel in het reservekapitaal blijft eigendom van de mede-eigenaars, en kan niet aan de koper worden teruggevraagd, gezien dit is inbegrepen in de verkoopprijs.

Administratieve bepalingen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemeen

De verkoper verklaart dat alle vergunningen werden bekomen voor de bouwwerken die werden opgericht en voor de wijzigingen die hij heeft aangebracht en dat alle bouwwerken conform de vergunningen werden opgericht.

Voor alle bouwwerken, verbouwwerken, wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zullen de kopers de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake urbanisatie moeten worden nageleefd.

Wat betreft het deel grond horende bij het bij dit overgedragen goed verklaart de verkoper dat er geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, noch een ste-

denbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op het bij deze verkochte goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet verkregen is.

In geval van bouwen, verbouwen of wijzigen van de bestemming zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verzoekers, noch verhaal tegen de verzoekers.

Toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO

Volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Gemeente De Panne op **7 januari 2026**:

1. is er voor voormeld goed een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt:

- Een stedenbouwkundige vergunning voor "*Vernieuwen van 3 ramen*", vergund door het College van burgemeester en schepenen op 6 november 2006, met referte 38008_2006_275;

- een stedenbouwkundige vergunning voor "*Regularisatie aanvraag – wijziging 3 appartementen tot 2 op 2^{de} etage*", vergund door het College van burgemeester en schepenen op 8 oktober 2001, met referte 38008_2001_178;

- Vergund geacht gebouw van het type onweerlegbaar, met als beschrijving "*Bouwen van handels- en appartementsgebouw*", positief, met referte 38008_1949_1.

2. is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld goed:

- **Woongebieden** (Origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan "Veurne – Westkust", goedgekeurd op 6 december 1976).

3. maakt het goed niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en is er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;

4. rust er geen voorkeurecht op voormeld goed dat in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als zone waar het voorkeurecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

5. is er voor voormeld goed geen verkavelingsvergunning uitgereikt;

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

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

De toewijzing zal een exemplaar van voormeld stedenbouwkundig uittreksel ontvangen, waarvan hij de ontvangst zal bevestigen door het tekenen van het proces-verbaal van toewijzing.

Voormelde Gemeente De Panne liet voor voormeld goed tevens weten:

- *voornoemd onroerend goed ligt begrepen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen" met bestemming "woongebied", goedgekeurd op 27 september 2012, met referentie RUP_30000_213_00119_00001;*

- *voornoemd onroerend goed ligt begrepen in een zoneringsplan met bestemming "Centraal gebied";*

- *voornoemd onroerend goed ligt begrepen in volgende verordeningen:*

a) *bouwverordening – algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29 april 1997;*

b) stedenbouwkundige verordening – gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 8 juli 2005;

c) stedenbouwkundige verordening – gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 10 juni 2011;

d) stedenbouwkundige verordening – gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 5 juli 2013;

e) stedenbouwkundige verordening – gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 9 juni 2017;

f) stedenbouwkundige verordening – gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10 februari 2023;

g) stedenbouwkundige verordening – gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12 mei 2023;

h) stedenbouwkundige verordening – provinciale SV inzake overwelden van baangrachten, goedgekeurd op 23 juli 2008;

i) stedenbouwkundige verordening – gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd op 7 september 2017.

Ondergetekende notaris zal de toewijzelingen wijzen op de verplichting een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor de vergunningsplichtige werken vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

BODEMTOESTAND

1) De verkoper verklaart, na kennis te hebben genomen van de lijst van risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet, dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was.

2) Uit de milieu-inlichtingen verstrekt door de Gemeente De Panne op **7 januari 2026** blijkt dat zij geen kennis hebben van risico-inrichtingen of vergunningen met betrekking tot het voormeld goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voormeld goed een risico-grond zou zijn.

3) De verkoper verklaart de kandidaat-kopers vóór de toewijs op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van het bodemattest met voormeld goed als voorwerp, afgeleverd door de OVAM op **24 mei 2024**, hetgeen de toewijzing voor juist verklaart.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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

5) Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

6) Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het bodemdecreet, dat handelt over de overdrachten van gronden, nageleefd zijn voor deze overdracht. Ondergetekende notaris wijst er de kandidaat-kopers echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

ASBEST

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20241125-000337.000, op **25 november 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 asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Asbestveilig** (maar mogelijk niet asbestvrij) (0 asbestmaterialen – 0 beperkingen – 0 uitsluitingen).

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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd, waarvan kwijting.

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

Evenwel verklaren comparanten dat de koper niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het asbestinventarisatetest vóór het afsluiten van de initiële overeenkomst tot overdracht, en dat de inhoud ervan ook niet in deze overeenkomst werd opgenomen.

De notaris vermeldt dat de inbreuk op de informatieplicht in de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij deze akte. De koper bevestigt dit en verklaart, gezien hij heden op de hoogte is gebracht van de inhoud van voormeld asbestinventarisatetest, te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er zich in voorschreven onroerend goed geen stookolietank bevindt.

Voorschreven onroerend goed wordt verkocht in de staat zoals het zich bevindt, wat ook geldt voor de stookolietank, zodat de verkoper hiertoe tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart geen weet te hebben van uitvoering van werken waarvoor een postinterventiedossier diende afgeleverd te worden. Zoals hierboven aangehaald, blijkt uit de vastgoedinformatiebrief van de gemeente De Panne van 7 januari 2026 dat er sinds mei 2001 geen stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd.

De verkoper verklaart dat er geen werken werden uitgevoerd in het verkochte goed waarvoor een postinterventiedossier diende afgeleverd te worden.

Maatregelenregister

De notaris consulteerde op **21 mei 2026** het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

RISICOZONE OVERSTROMINGSGBIED – OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN-WATERPARAGRAAF

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, en op artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen.

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato **21 mei 2024** verklaart de notaris dat het hierboven vermelde 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 recent overstroomd gebied;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft **Perceel-score: B** (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **Gebouw-score: B** (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050).

ONROERENDERFGOEDDECREET – ONROERENDERFGOEDBESLUIT

De notaris verklaart, op zicht van de vastgoedinformatie, dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking uitgevoerd op datum van **21 mei 2024** in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE VLAAMSE WOONCODE

De verkoper bevestigt dat:

- aan de verkochte goederen door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd noch in het raam van een sociaal beheersrecht.

- het verkochte goed *niet* zijn opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen.

- het verkochte goed *niet* zijn gelegen een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Zodat het voorkeurrecht **niet** van toepassing is

Hetgeen eveneens bevestigd wordt na opzoeking op e-voorkeurrechtmodule op het e-notariaat de dato **8 mei 2026**.

VOORKOOP-, VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP

De verkoper verklaart voor zover hem bekend dat het hierbij verkochte goed niet bezwaard is met enig recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens daarover afgesloten overeenkomsten met derden.

Dit blijkt eveneens uit een opzoeking door ondergetekende notaris via de voorkeurrechtmodule op het e-notariaat de dato **8 mei 2026**.

De verkoper verklaart voor zover hem bekend dat het hierbij verkochte goed niet bezwaard is met enig recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens daarover afgesloten overeenkomsten met derden.

BOSDECREET

De verkoper verklaart alhier uitdrukkelijk dat het hiervoor beschreven goed **niet** valt onder de bepalingen van het Bosdecreet.

LEEGSTAND, VERWAARLOZING, ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAAR-VERKLARING

De verkoper verklaart dat hij tot op heden door geen enkele administratieve akte werd gewaarschuwd dat het verkochte pand op de inventaris van ofwel leegstaande, en/of verwaarloosde, en/of ongeschikt verklaarde en/of onbewoonbaar verklaarde woningen of leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten zal worden gezet; hij verklaart verder dat volgens zijn weten, het verkochte goed ook niet opgenomen is in een dergelijke inventaris.

De verkoper verklaart dat voor voormeld eigendom de aflevering van een conformiteitsattest bedoeld in artikel 7 en volgende van de Vlaamse Wooncode niet werd geweigerd.

BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN

De verkopers verklaren en bevestigen *geen* kennis te hebben dat er bijzondere voorwaarden bestaan of erfdienstbaarheden rusten met betrekking tot voorschreven onroerend goed en dat de titel van eigendom geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden bevat die nog van toepassing kunnen zijn.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De notaris verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, een wooneenheid is in de zin van artikel 276*bis* van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, aangezien het goed voorzien is van een elektrische installatie die niet het voorwerp van een wijziging sinds 1 oktober 1981, of het voorwerp heeft uitgemaakt van een wijziging of belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981, maar waarvan het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 niet onderworpen is geweest aan een volledig controleonderzoek.

Er werd een proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door Electro-test met zetel te 1820 Melsbroek, Haachtsesteenweg 236, op datum van **6 november 2024**.

Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent van de verkoper het origineel exemplaar van het betreffende proces-verbaal te hebben verkregen.

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

De koper wordt ingelicht van zijn verplichtingen:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte te laten vaststellen door een erkend organisme;

- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De koper behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de koper het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De koper wordt ingelicht door de notaris betreffende:

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

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verkoper verklaart dat voor het voormeld goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door Nick Andre Bonte, erkend energiedeskundige type A op datum van **12 november 2024** met vermelding van de unieke code 20241112-0003443389-RES-1, met een energetische score van 292kWh/m²jaar en **energielabel C** één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.

Ondergetekende notaris deelt mee dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de definitieve toewijzing ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.

De definitieve toewijzing kan in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar.

Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

De energieprestatiecertificaten zullen overhandigd worden aan de definitieve toewijzing.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf (5) jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De notaris informeert de koper over de mogelijkheid om een renteloze renovatielening aan te gaan, wanneer de koper het goed grondig zal renoveren en het EPC-Label van E of F naar minimaal EPC-Label C zal stijgen. De notaris verwijst naar de website <https://www.vlaanderen.be/renteloze-lening-voor-nieuwe-eigenaars-in-2021-bij-energie-renovatie> voor verdere informatie. De notaris informeert de koper eveneens dat, indien de energiescore van de woning hoger is dan 600 kWh/m² voor een open bebouwing, 550 kWh/m² voor een halfopen bebouwing en 450 kWh/m² voor een gesloten bebouwing, en de woning voldoet niet aan de geldende dakisolatienormen, de woning in aanmerking kan komen voor een ongeschiktverklaring door de burgemeester.

Hypothecaire toestand

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

Pandregister

De verkoper verklaart alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met voorschreven onroerend goed (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, en zo meer) volledig te hebben betaald.

De verkoper verklaart dat voorschreven onroerend goed aldus niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

Dit blijkt eveneens uit een raadpleging van het Nationaal Pandregister door ondergetekende notaris op 21 mei 2026.

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 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.

Verzaking aan de wettelijke indeplaatsstelling (art. 5.220,3° BW) - Volmacht

Degenen aan wie het goed wordt toegewezen – zijnde de uiteindelijke koper of de commandverklaarde, de uitoefenaars van een hoger bod of van een voorkooprecht – worden geacht van rechtswege te hebben verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling voorzien in artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, welke zou kunnen ontstaan in-gevolge de door hem gedane betalingen.

Zij geven, door het enkele feit dat zij tot uiteindelijke kopers worden verklaard, mandaat aan:

- Allen medewerkers van notaris Pieterjan Tailly te Veurne, met vermogen om afzonderlijk op te treden:

1. Om hem te vertegenwoordigen bij alle rangregelingen en verdelingen van de voormelde kooprijzen, alle betalingen te doen aan de schuldeisers volgens de hun toekomende rang, en het eventueel overschot aan gefailleerde massa, te verzaken aan alle wettelijke subrogaties, en toe te stemmen in de doorhaling en de vernietiging van alle welkdanige in- en overschrijvingen, en van alle randmeldingen, zelfde doorhalingen te verzoeken, en te bewerken, daartoe alle nodige akten, stukken, en processen - verbaal op te maken en te tekenen, en in het algemeen al het nodige te doen tot volledige zuivering van het bij deze verkocht onroerend goed, met recht van indeplaatsstelling en met belofte van goedkeuring, zo nodig.

2. Om in zijn naam en voor zijn rekening de gehele en definitieve doorhaling te benaarstigen van alle bezwarende in- en overschrijvingen die het (de) door hem aangekochte onroerend(e) goed(eren) bezwaren, en in zijn naam en voor zijn rekening de akte houdende notarieel getuigschrift te ondertekenen, in toepassing van de artikelen 1641 en 1653 van het Gerechtelijk Wetboek, aangezien hij de aankooprijz, de aktekosten, en alle verdere in het lastenkohier ten zijnen laste vermelde bedragen, bevrijdend zal betalen in handen van de instrumenterende notaris, ten gevolge waaraan de hypotheekbewaarder ervan dient ontslagen te worden ambtshalve inschrijving te nemen, waarbij de koper tevens verklaart onherroepelijk te verzaken aan de wettelijke subrogatie ten zijnen voordele plaatsvindende in de rechten van de ingeschreven schuldeiser(s), uit hoofde van de betalingen die hij zal doen, en dit krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek.

Samenvattend geeft de koper bij deze aan beide voornoemden volmacht én uitdrukkelijke opdracht om de volledige hypothecaire zuivering te benaarstigen van het (de) bij deze aangekocht(e) goed(eren), ten voorschreven einden alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, alle pleegvormen te vervullen, één of meerdere personen in de plaats te stellen voor het uitvoeren van alle of een deel van de tegenwoordige machten, de in de plaats gestelden af te zetten en anderen in hun plaats te stellen; woonplaats te kiezen; en in het algemeen alle daden te verrichten die in het kader van onderhavige volmacht vallen, kortom alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zal zijn voor de hypothecaire zuivering, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Sterkmaking

Aankoop bij sterkmaking is niet toegelaten.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Er wordt alhier uitdrukkelijk opgenomen dat er geén opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper wordt toegestaan.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR AL-

LE ONLINE VERKOPEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder 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 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de in-

strumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- 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 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 € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- 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 honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfzeventig 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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 vijfnegentig 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, 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 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.

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 deurwaarders-exploot 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 gerechtsdeurwaarders-exploot 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 aange tekende 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 koop prijs 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 abatement, 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 bijhorig-

heden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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.

D. VOLMACHT

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

Alle medewerkers tewerkgesteld bij notaris Pieterjan Tailly te Veurne, Pannestraat 5.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

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 erfdiensbaarheden 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 stem-

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan een minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elke garage) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

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 bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 21 februari 2026.

Organieke Wet Notariaat

De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 van de Organieke Wet Notariaat. De instrumenterende notaris heeft de aandacht van partijen gevestigd op de tegenstrijdige belangen en/of onevenwichtige bedingen in deze akte en heeft partijen meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris heeft tevens elke partij volledig ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en heeft alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekt. De comparanten bevestigen al het voorgaande en verklaren dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte aanvaarden.

WAARVAN PROCES VERBAAL

Opgemaakt en verleden op mijn kantoor te Veurne, 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 met mij, notaris, getekend.