

Rep.nr: 2024/ D.21836/AH (2024/15601)	Akte: LASTENHOKHIER BIDDIT Datum: 04/11/2024	*
--	--	---

Het jaar **TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG**  
**Op VIER NOVEMBER**

Ga ik, Meester Karolien Battel, notaris met standplaats te De Panne, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op [biddit.be](https://www.biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

\*

<b>ONLINE OPENBARE VERKOOP VIA BIDDIT</b> <b>VERKOOPSVORWAARDEN</b> <b>WOONHUIS</b> <b>JULIEN DEMOLDERLAAN 4</b> <b>8660 DE PANNE</b>
---

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- 1° Een voorafgaande uiteenzetting omtrent de voorafgaande procedure uitvoerend onroerend beslag;
- 2° Een voorafgaande uiteenzetting omtrent het uitbrengen van een bod;
- 3° De bijzondere verkoopvoorwaarden van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 4° De administratieve bepalingen en verklaringen van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 5° De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- 6° De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- 7° De aan te rekenen kosten ingeval van inhouding;
- 8° De volmacht(en), indien opgenomen.

\*

<b>VOORAFGAANDE UITEENZETTING: AANDACHTSPUNTEN BIJ HET UITBRENGEN VAN EEN BOD</b>
---

**GEVOLGEN VAN EEN BOD**

- 1° Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:
  - door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
  - instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
  - zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
  - instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
  - bereikbaar is voor de notaris.
- 2° Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:
  - de vijf (5) hoogste 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 tien (10) werkdagen na de sluiting van de biedingen;
  - de hoogst weerhoudenieder nadat de notaris contact met hem heeft opgenomen, voor de notaris zal verschijnen, opdat die notaris zich van de identiteit, bekwaamheid en de burgerlijke staat van de koper kan verzekeren;

- de hoogst weerhouden bidder voor de notaris zal verschijnen om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen, nadat zijn bod werd aanvaard door de verkoper.

**GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING**

Onderhavige verkoop wordt **niet** gesloten onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

De koper moet de **kosten** in euro betalen op het kantoor van de notaris binnen **vijf dagen** vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper moet de geboden **prijs** in euro betalen op het kantoor van de notaris binnen **zes weken** te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper wordt er op gewezen dat hij dus reeds op het ogenblik van de biedingen een duidelijk zicht dient te hebben op de wijze waarop hij zijn aankoop zal financieren, gelet op deze timing, waarvan niet kan worden afgeweken.

**DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is in principe **dinsdag 17 december 2024 om 13u00**.

Degene aan wie het goed wordt toegewezen is verplicht om op **vrijdag 20 december 2024 om 14u00** aanwezig te zijn op het kantoor van ondergetekende notaris voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing.

**BIJZONDERE VOORWAARDEN EIGEN AAN DE ONLINE VERKOOP**

**CONTACTGEGEVENS NOTARISKANTOOR**

Kantoor van notaris Karolien Battel  
Ondernemingsnummer: 0745.905.650  
8660 De Panne, Westhoeklaan 66  
Telefoonnummer: 058/41.33.43  
Mail: anke.hendriks@belnot.be

**BESCHRIJVING VAN HET GOED**

**GEMEENTE DE PANNE – 1ste afdeling – 38008**

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen Julien Demolderlaan 4, kadastraal gekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie A nummer **0021 P0000** met een oppervlakte van 55,00 m<sup>2</sup>.

Kadastraal inkomen: € 416,00.

**ROERENDE GOEDEREN**

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.

Indien zich in het goed meubels of andere roerende goederen bevinden die de eigenaar niet heeft weggenomen vóór de toewijzing dient de koper er zijn eigen zaak van te maken zonder verhaal tegen de eigenaar.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

\*

De uiteindelijke koper zal met deze oorsprong van eigendom genoeg moeten nemen en geen andere titel kunnen eisen dan een afschrift van deze akte. 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.

**HYPOTHECAIRE TOESTAND**

\*

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbezwaard van alle schulden, hypotheken, bezwarende inschrijvingen of overschrijvingen, voorrechten en ontbindende rechtsoverdrachten 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.

#### **OVERWIJZING VAN DE PRIJS**

De prijs zal betaald worden aan de ingeschreven schuldeisers, aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, en/of aan de schuldeisers die gunstig gerangschikt zijn, waarvan de overwijzing voorgeschreven door artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek wordt gedaan, dit ten bedrage van hun schuldvorderingen in hoofdsom, intresten en bijhorigheden.

Deze overwijzing van de prijs geldt in elk geval ook voor de schuldeiser die het beslag vervolgt en wiens beslagexploot werd overgeschreven, ook bij gebreke van overschrijving van het bevel voorafgaand aan dat beslag en de schuldeisers met een pandrecht of eigendomsvoorbehoud met betrekking tot voorschreven goed.

Een en ander betekent dat de toewijzing zich niet geldig kan bevrijden in handen van de eigenaar, omdat de prijs toekomt aan de schuldeiser door de techniek van de overwijzing.

#### **ROERENDE ZEKERHEDEN**

De kandidaat-kopers worden op de hoogte gesteld van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen. Deze wetgeving laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit een opzoeking in het Nationaal Pandregister blijkt dat er geen roerende zekerheden gekend zijn die zouden rusten op bepaalde installaties (oa. Zonnepanelen, thuisbatterij, boiler, ...) die onroerend geworden zijn door incorporatie/door bestemming.

#### **TELLERS**

De leidingen, tellers en andere inrichtingen (onder meer deze van water, gas en elektriciteit), eigendom van de gemeente, concessiehoudende vennootschappen of andere derden, zijn niet in de verkoop inbegrepen.

De individuele aansluitingen op alle openbare en/of private nutsvoorzieningen en verdeelnetten zijn ten laste van de uiteindelijke koper.

De uiteindelijke koper treedt in de rechten en plichten van de verkoper voor de contracten inzake water-, gas- en elektriciteitsverbruik, het onderhoud van de meters en andere apparaten. Hij betaalt er de vergoedingen van, vanaf de eerstvolgende vervaldag volgend op de ingentreding. De uiteindelijke koper stelt de betrokken nutsmaatschappijen op de hoogte van de overdracht.

#### **INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt **HONDERD VIJFTIENDUIZEND EURO (€ 115.000,00)**.

#### **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 9 december 2024 om 13u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 17 december 2024 om 13u00**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een 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, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 20 december 2024 om 14u00**.

### **COMMANDVERKLARING – STERKMAKING**

De koper kan op zijn kosten een lastgever aanwijzen, op voorwaarde dat hij deze aangeeft aan de notaris of hem die aangifte betekent uiterlijk de vijfde werkdag na de toewijzing.

Deze opgave wordt onderaan op het proces-verbaal van toewijzing ingeschreven of vermeld.

De koper staat in voor de gegoedheid en de rechtsbekwaamheid van zijn lastgever.

De aanwijzing van een lastgever moet voor de gehele koop en zonder splitsing geschieden.

Aankoop bij sterkmaking is niet toegelaten.

### **BEZOEKEN**

#### **Bezoekdagen**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op afspraak, na contactname met het notariskantoor, waarna een afspraak zal worden vastgelegd met de eigenaar van het te verkopen goed.

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

### **PUBLICITEIT**

De publiciteit zal gebeuren conform de overeenkomst tussen het notariaat en Mediahuis volgens het pakket print publiciteit in West-Vlaanderen, van zodra mogelijk (digitaal) tot aan de zitdag:

#### **Print**

▪ Verschijning in het notarisblad, Mijn Geld - De Standaard en Check - Het Nieuwsblad in de weekends van weken 46, 47, 48, 49 en 50 van het jaar 2024.

#### **Digitaal – virtueel**

- Foto-reportage (met binnen- en buitenbeelden);
- Grondplan;
- Virtueel bezoek;
- Aanplakking verkoopbord;
- Digitale affiche van het pand (per zitdag);
- notarisblad.be;
- zimmo.be;
- biddit.be;
- notaris.be;
- immoweb.be.

Er zullen in totaal 5 papieren inlassingen gebeuren.

### **EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

Indien de koper reeds mede-eigenaar was van het verkochte goed, dan wordt de koper, vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, geacht steeds eigenaar te zijn geweest, en dit sinds het ontstaan van de onverdeeldheid.

### **GENOT – 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.

#### **OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN**

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

De eigenaar 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.

#### **STAAT VAN HET GOED**

Het goed wordt verkocht in de staat en de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt.

De eigenaar is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen.

De koper is zonder verhaal tegen de eigenaar voor verborgen gebreken, voor zover de eigenaar daar geen kennis van had.

De koper zal geen aanspraak maken op enige vergoeding noch op een vermindering van de prijs, hetzij voor de slechte staat van de gebouwen, sleet of een andere oorzaak, hetzij voor gebreken van de grond of van de ondergrond.

De koper treedt in alle rechten en vorderingen van de eigenaar, meer bepaald deze met betrekking tot de vergoeding van geleden, tegenwoordige en toekomstige schade toegebracht aan het goed, en verkrijgt alle eventuele aanspraken en rechtsvorderingen van de eigenaar tegenover architecten en aannemers of producenten van gebrekkige producten.

#### **OPPERVLAKTE VAN HET GOED**

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van oppervlakte, al overtreft het verschil in meer of min één/twintigste, en dit zonder verhaal tegen de eigenaar.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

##### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt overgedragen met zijn eventuele actieve en passieve, bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, alsook met de mandeligheden en zakelijke rechten en verplichtingen. Bij nazicht van de eigendomsakte van de eigenaar blijken geen erfdienstbaarheden het goed te bezwaren.

De kopers zullen van de eventuele erfdienstbaarheden genieten of ze moeten gedogen, voor zover ze thans nog van enig nut of betekenis kunnen zijn.

##### **Gemeenheden**

Niets wijst erop dat goed het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren, hagen en afsluitingen die de begrenzing vormen van het goed en de aanpalende eigendommen.

#### **BELASTINGEN**

De koper betaalt de bijdragen, taksen en lasten waaraan het goed wordt onderworpen, en dit vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de eigenaar voor het lopende jaar.

<b>ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN EN VERKLARINGEN</b>
---

**I. Algemeen**

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

De notaris vestigt specifiek de aandacht van partijen op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of, het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze informatie kan worden ingewonnen bij de dienst stedenbouw/omgeving van de gemeente waar het goed zich bevindt.

2. Er blijkt dat voor het bij deze verkochte goed:

a) geen stedenbouwkundige of bouwvergunning werd afgegeven en dat er, behoudens voorlegging van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

b) alle nodige vergunningen werden bekomen voor bestaande bouwwerken en bestemming(en), dat deze bouwwerken conform aan de vergunning(en) werden uitgevoerd en dat zij aldus geen kennis hebben van stedenbouwkundige inbreuken, behoudens hetgeen hierna vermeld.

c) geen planbatenheffing verschuldigd is;

d) geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

3. Tot op heden werd aan de eigenaars geen onteigeningsontwerp of ruilverkavelingsbericht betekend.

**II. Onroerend erfgoeddecreet**

De eigenaars hebben geen kennis ingevolge betekening of anderszins dat betreffende het bij deze verkochte goed beschermingsmaatregelen zouden zijn ontworpen of getroffen, overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium, duingebied of als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

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

Het verkochte goed is naar weten van de eigenaars niet opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed, doch wel in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed "Burgerhuizen in cottagestijl" vastgesteld bij ministerieel besluit van 26 april 2024.

Ondergetekende notaris wijst de kopers op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

**III. Decreet Natuurbehoud en Natuurlijk Milieu**

Het goed is niet gelegen binnen:

1. een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),

2. een natuureservaat en zijn uitbreidings-perimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke

uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

3. een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);

4. de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur niet van toepassing.

#### **IV. Leegstand en verkrotting**

Volgens de gekende informatie:

a) zou voormeld goed niet opgenomen zijn op een inventaris van leegstaande gebouwen/woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen/woningen of op een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

b) zou geen procedure opgestart zijn tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid of slopingsbevel.

#### **V. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

1. De werkende notaris verwijst naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Dit artikel omvat een beschrijving van de vergunningsplichtige werken en handelingen.

2. In toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, bevestigt de instrumenterende notaris met betrekking tot voorschreven goed :

a) Dat geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt door de gemeente De Panne.

Constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 worden onweerlegbaar vermoed vergund te zijn; en constructies opgericht na deze datum doch vóór de inwerkingtreding van het eerste gewestplan, worden weerlegbaar vermoed vergund te zijn.

Volgens het stedenbouwkundig uittreksel valt het goed onder het (onweerlegbaar) vermoeden van vergund geachte gebouwen:

#### ***Vergund geachte gebouwen***

*Type: onweerlegbaar*

*Gemeentelijk dossiernummer: 38008/7810/G/2019/2*

*Functie gebouw: wonen*

*Status: positief*

*Vergunning verlenende overheid: college van burgemeester en schepenen*

*Beschrijving: 38008/7810/G/2019/2: B\_GEBOUWEN Vergund geacht gebouw*

*Referentie: 38008\_2019\_2*

b) Dat de gemeente De Panne op heden reeds beschikt over een plannen- en een vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening in datum van **2 augustus 2024**.

De kopers zullen een kopie van voormeld uittreksels ontvangen uiterlijk bij het betalen van de koopprijs en kosten.

Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld onroerend goed is:

- volgens het gewestplan Veurne-Westkust: woongebied;

- volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen: woongebied.

c) Dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het voormeld onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) Dat op voormeld onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van laatstgenoemde Codex of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) Dat voormeld onroerend goed niet onder de toepassing valt van de voorschriften van een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

f) Dat voormeld onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een projectbesluit of een voorkeursbesluit.

g) Dat voormeld onroerend goed niet wordt aangeduid als een 'watergevoelig open ruimtegebied' overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

De gemeente De Panne heeft in het voormelde stedenbouwkundig uittreksel nog volgende informatie meegedeeld:

"(...)

*Dat het goed gelegen is in een zoneringsplan van het type centraal gebied.*

(...)"

#### **Rooilijn**

Volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente De Panne heeft de gemeente De Panne geen gemeentelijke rooilijnplannen.

#### **VI. Bodemdecreet**

I. Overeenkomstig de bepalingen van het Decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 27 oktober 2006, in werking getreden op 1 juni 2008, inhoudende de Vlaamse reglementering met betrekking tot de bodemsanering en bodembescherming heeft de werkende notaris geen indicaties dat op voormeld onroerend goed een activiteit werd uitgeoefend, zoals deze welke zijn opgenomen in de lijst van artikel 6 van het voormeld Bodemdecreet, welke aanleiding zou kunnen geven tot vervuiling van de grond.

II. Overeenkomstig artikel 101 van voormeld decreet, werd een bodemattest die betrekking heeft op het hierbij verkochte goed afgeleverd door de OVAM op **2 augustus 2024**.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"...

#### **2. Inhoud van het bodemattest**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### **2.0 EXTRA INFORMATIE**

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

#### **2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

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

#### **2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit**

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



### 2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*...”*

III. Met betrekking tot het verkochte goed zijn er geen indicaties van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers 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.

IV. De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

De instrumenterende notaris vestigt verder de aandacht van de kandidaat-kopers op het feit dat hetgeen hiervoor werd uiteengezet de zuiverheid van de grond niet garandeert.

### PFAS-vervuiling en NO REGRET-maatregelen

Uit een recente raadpleging door de ondergetekende notaris van de digitaal door de overheid ter beschikking gestelde kaart blijkt dat voormeld goed gelegen is in een risicosite die verband houdt met PFAS-verontreiniging.

Inzake de actuele no-regretzone verwijst de ondergetekende notaris naar de maatregelen die terug te vinden zijn op de volgende website: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/de-panne-no-regret-maatregelen-pfas>.

De notaris vestigt uitdrukkelijk de aandacht van de partijen op de informatie die wat dit betreft ook ter beschikking wordt gesteld op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

### VII. Milieu - Stookolietank

Volgens de gekende informatie is in onderhavig goed geen ondergrondse of bovengrondse stookolietank aanwezig.

### VIII. Vlaamse Codex Wonen

De kandidaat-koper wordt door mij notaris gewezen op de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen en de daarbij horende uitvoeringsbesluiten en in het bijzonder op de bepalingen inzake het recht van wederinkoop, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht vervat in die Vlaamse Codex Wonen. In het bijzonder wijst de notaris op het artikel 5.92, de artikelen 5.76 tot en met 5.81 alsmede van de artikelen 5.82 tot en met 5.90 van gezegde Vlaamse Codex Wonen.

De notaris bevestigt dat uit opzoeking blijkt:

**1.** Dat het recht van wederinkoop waarvan sprake in artikel 5.92 van de Vlaamse Codex wonen niet van toepassing is op het bij deze verkochte goed.

**2.** Dat het sociaal beheersrecht waarvan sprake in de artikelen 5.82 tot en met 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing is op het bij deze verkochte goed.

**3.** Dat het recht van voorkoop, waarvan sprake in artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen **wel van toepassing is** op het bij deze verkochte vermits het goed gelegen is in erkend bijzonder gebied in uitvoering van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Eens de biedingen zijn afgelopen, zal ondergetekende notaris het voorkooprecht vervolgens aanbieden aan de begunstigen, tenzij de kandidaat-koper onder de toepassing zou vallen van één van de in de wet voorziene uitzonderingen voor het aanbieden van het toepasselijke recht van voorkoop.

Ingeval van aanbieding zal de begunstigde binnen één werkdag antwoorden. Indien geen tijdig antwoord wordt ontvangen, dan wordt aangenomen dat het voorkooprecht niet uitgeoefend wordt, zodat de toewijs definitief kan plaatsvinden.

**IX. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

**X. Recht van voorkoop - ruilverkaveling**

Volgens de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de gemeente De Panne blijkt dat het goed niet gelegen is in een ruilverkavelingsplan.

**XI. Vlaamse Waterweg recht van voorkoop**

Het hierbij verkochte goed valt niet onder de zone van het voorkooprecht van de Vlaamse Waterweg.

**XII. Overstromingsinformatie**

**A. Risicozone voor overstroming**

In toepassing van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen deelt de instrumenterende notaris de kandidaat-kopers mee dat het voorschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van risicozones.

**B. Integraal waterbeleid - watertoets**

In toepassing van de codex integraal waterbeleid, verklaart ondergetekende notaris dat, volgens zijn gedane opzoekingen, het voornoemde goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

Blijkens opzoeking watertoets is score A (zijnde geen overstroming gemodelleerd) van toepassing zowel op het perceel als op het gebouw.

**XIII. Postinterventiedossier**

Volgens de gekende informatie werden er aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

**Keuring elektrische installaties**

Het goed is een wooneenheid waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname (of na de verzwaaring) van de installatie overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Bij proces-verbaal van **22 oktober 2024** werd door vzw ACA vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement (AREI).

De kandidaat-kopers worden door ondergetekende notaris erop gewezen dat de werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen die opgemerkt werden tijdens het controlebezoek, zonder vertraging moeten worden uitgevoerd en dat alle maatregelen moeten worden getroffen opdat de in overtreding zijnde installatie, indien zij in dienst blijft, geen gevaar vormt voor personen of goederen.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat na afloop van een termijn van 18 maanden na ondertekening van het proces-verbaal van toewijs door een organisme naar keuze zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De kandidaat-kopers worden gewezen op de mogelijkheid tot het aanvragen van een uitstel bij de FOD Economie (info.eco@economie.fgov.be) voor de herkeuring van de

installatie voor het geval de vereiste werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen, niet binnen de voorziene termijn kunnen uitgevoerd worden

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

De uitendelijke koper zal een digitaal exemplaar van het proces-verbaal ontvangen uiterlijk tegen het moment van betaling van de prijs en kosten.

De aandacht van de kandidaat-kopers wordt erop gevestigd dat de eigenaar van het goed het dossier van de elektrische installatie (inhoudende het verslag van de gelijkvormigheidscontrole, de eendraadsschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie) in zijn bezit moet houden.

#### **XIV. Energieprestatiecertificaat (EPC)**

In uitvoering van het Energieprestatiedecreet van 22 december 2006, gewijzigd bij decreet van 18 juli 2008, stelt ondergetekende notaris vast dat een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Robin Verraes gedateerd van **4 november 2024** met vermelding van certificaatnummer 20241104-0003434909-RES-1.

Het berekend energieverbruik bedraagt 300 kWh/m<sup>2</sup>/jaar.

De uitendelijke koper zal een digitaal exemplaar van het energieprestatiecertificaat ontvangen uiterlijk tegen het moment van betaling van de prijs en kosten.

#### **XV. Renovatieverplichting residentiële gebouwen**

De kandidaat-kopers worden geïnformeerd over de renovatieverplichting opgenomen in het Energiebesluit.

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf definitieve toewijs van het goed, het goed het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De kandidaat-kopers werden geïnformeerd over het feit dat er in bepaalde gevallen een vrijstelling bestaat voor de renovatieverplichting en zijn tevens gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de kandidaat-kopers verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De kandidaat-kopers zijn er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigen.

De kandidaat-kopers werden er tevens over geïnformeerd de renovatieverplichting strenger kan worden in de toekomst.

#### **XVI. Asbest**

De kandidaat-kopers worden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht voor 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisatetest zal moeten beschikken.

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.

Er werd een asbestinventarisatetest afgeleverd met unieke code UC: 20241031-000428.000, opgemaakt op **31 oktober 2024** door Annelies Crombez.

De uitendelijke koper zal een digitaal exemplaar van het asbestinventarisatetest ontvangen uiterlijk tegen het moment van betaling van de prijs en kosten.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*5 asbestmaterialen*

*1 beperking*

*0 uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*1 asbestmateriaal: dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen*

*2 asbestmaterialen: verwijderen*

*0 asbestmaterialen: maatregelen nemen*

*2 asbestmaterialen: zorgvuldig beheren”*

Volgens de gekende informatie werd geen nieuw attest afgeleverd en is de toestand niet gewijzigd.

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.

#### **XVII. Zonnepanelen**

Er bevinden zich geen zonnepanelen op het goed.

#### **XVIII. Rookmelders**

Sinds 1 januari 2020 moeten alle woningen in Vlaanderen dienen te beschikken over één of meer optische rookmelders of van een branddetectiesysteem.

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing. De kandidaat-kopers zullen zich hieromtrent dienen te informeren.

#### **XIX. Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

De kandidaat-kopers kunnen op de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) nazien of de verkochte goederen niet gelegen zijn in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database, in het bijzonder in het geval er werken aan de goederen worden gerealiseerd.

Voor zware verbouwingen en grondwerken is het aangeraden om het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) te raadplegen teneinde alle ondergrondse pijpleidingen en kabels te kennen. De notaris informeert de kandidaat-koper over het belang van deze raadpleging, namelijk om graafschade te voorkomen en omdat men meestal niet verzekerd is bij schade bij graafwerken als de raadpleging niet gebeurde.

#### **XX. Premies – verzekering – gewaarborgd wonen**

De kandidaat-kopers worden gewezen op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) en op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De kandidaat-kopers dienen de voorwaarden en formaliteiten na te te leven. Deze zijn terug te vinden op [www.verzekeringgwaarborgdwonen.be](http://www.verzekeringgwaarborgdwonen.be).

#### **XXI. Tienjarige aansprakelijkheid waarborg**

De verkrijger wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de eigenaars hadden kunnen invoeren of hebben ingeroepen in het kader van de tienjarige

aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De verkrijgers zijn evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de eigenaars, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

Volgens de gekende informatie is er geen verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017.

<b>ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE ONLINE VERKOPEN</b>
---

***Toepassingsgebied***

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

***Toetreding***

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

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

***Wijze van verkopen***

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

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

***Artikel 5.***

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedensysteem, 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

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

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

***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

**Artikel 14.** In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

***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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

***Toewijzing aan een medeveiler***

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

***Sterkmaking***

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

***Aanwijzing van lastgever***

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

**Borg**

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

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

**Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

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

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

**Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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 kwijtungskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtungsakte 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 vijfnegentig 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenvieftig 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.

***Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)***

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

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 en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenvieftig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfeenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven

tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Dertien komma vijfenvertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), 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 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 nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

#### **Nalatigheidsinteressen**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. 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 abbatement, 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.

#### ***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.

#### **DEFINITIES**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://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.

#### **INHOUDING**

De verzoeker heeft te allen tijde het recht om na het afsluiten van de biedingen te beslissen het goed uit de verkoop terug te trekken, en dus om het goed niet toe te

wijzen.

Indien er geen enkel bod werd uitgebracht voor het afsluiten van de biedingen, wordt het goed sowieso niet toegewezen. Hiervan zal door de notaris geen afzonderlijk proces-verbaal worden opgemaakt. De verzoeker zal dan moeten instaan voor de kosten van publiciteit en bezichtiging, het opmaken van het lastenkohier, en, in voorkomend geval, alle kosten van betekening.

Indien er wel biedingen werden uitgebracht voor het afsluiten van de biedingen, en de verzoeker wenst niet toe te wijzen, dan zal de notaris overgaan tot het opstellen van een proces-verbaal van inhouding. Bovendien zal de verzoeker gehouden zijn tot betaling van één/derde van het ereloon toepasselijk voor openbare verkopeningen, te rekenen op het hoogst uitgebrachte bod.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **RECHTEN OP GESCHRIFTEN**

De notaris bevestigt de ontvangst van vijftig euro (€ 50,00) ten titel van rechten op geschriften, waarvan kwijting.

##### **TOEPASSELIJK RECHT – BEVOEGDHEID**

Onderhavige akte zal worden beheerst door, en geïnterpreteerd overeenkomstig, het Belgisch recht.

Elk geschil betreffende de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van onderhavige akte zal definitief worden beslecht door de rechtbank en hoven van het gerechtelijk arrondissement West-Vlaanderen die bij uitsluiting bevoegd zijn.

##### **WOONSTKEUZE**

Voor de uitvoering van de akte verklaren partijen keuze van woonplaats te doen in hun respectievelijke woonst en maatschappelijke zetel.

##### **BEVESTIGING IDENTITEIT**

Overeenkomstig de Organieke Wet Notariaat bevestigt de notaris de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister.

De notaris waarmerkt de juistheid van de identiteit en de verschijning van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

##### **BEKWAAMHEID**

De partijen verklaren de nodige handelingsbekwaamheid te hebben (om deze handeling te stellen) niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of een beschikkingsbeperking, niet in staat van faillissement te verkeren, noch te vallen onder een procedure van reorganisatie in het kader van het Wetboek Economisch Recht.

##### **VERWIJZING NAAR VROEGERE NOTARIËLE AKTEN**

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen de partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om, in overeenstemming met artikel 19, alinea 3, van de Organieke Wet Notariaat, samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

##### **NOTARIËLE ADVIESPLICHT**

De notaris vestigt er de aandacht van partijen op dat wanneer tegenstrijdige belangen tussen partijen bestaan of de akte onevenwichtige bedingen bevat, iedere partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Partijen verklaren geen tegenstrijdigheid van belangen in deze zaak te ervaren, alle bedingen van de akte voor evenwichtig te houden en deze te aanvaarden.

Partijen verklaren dat de notaris hen volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en dat hij hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt in deze zaak.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld op mijn kantoor, 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 heb ik, notaris, getekend.