Akte: Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be – Verkoop [redacted] Datum: 26/10/2026
Ref: 2260652 Rep.Nr: 2026/0868

Op **ZESENTWINTIG OKTOBER TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG**;

Ga ik, Meester **Charlotte SCHOCKAERT**, geassocieerd notaris met standplaats te Middelkerke, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "VANHIMBEECK & SCHOCKAERT, geassocieerde notarissen", met zetel te 8430 Middelkerke, Koninginnelaan 62, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Oostende onder nummer 0760.646.086;

Over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop [redacted] op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen in toepassing van [redacted].

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

[redacted]

[redacted]

[redacted]

NA DEZE UITEENZETTING heb ik, notaris, de verkoopsvoorwaarden inzake de verkoop [redacted] van de hierna beschreven onroerende goederen opgesteld, in toepassing van [redacted].

[redacted]

DEZE VERKOOPSVOORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

VANHIMBEECK & SCHOCKAERT, geassocieerde notarissen
Koninginnelaan 62
8430 Middelkerke
Telefoon : 059/30.04.32
E-mail: info@vsnotarissen.be

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

35008 – GEMEENTE MIDDELKERKE – VIJFDE AFDELING – VOORHEEN GEMEENTE LEFFINGE

Een **huis** met alle aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen te **8432 Middelkerke (Leffinge), Leffingestraat 34**, kadastraal bekend of bekend geweest te Middelkerke, vijfde afdeling, Leffinge, sectie B, blijkens titel nummer 717/Z/2 en blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 0717Z2P0000, met een oppervlakte blijkens titel en blijkens recent kadastraal uittreksel van 225m², met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 347,00.

De beschrijving van de goederen wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitel(s) en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

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

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

De koper wordt geacht door het uitbrengen van zijn bod de verkochte goederen en alles wat ermee verband houdt ten volle te kennen en de staat en de exacte ligging ervan voldoende te kennen, aangezien hij de mogelijkheid heeft vóór het uitbrengen van zijn bod, de goederen meermaals en voor zoveel als was toegelaten te bezichtigen en alle nuttige of voorgeschreven informatie te bekomen van de notaris, de gemeente of andere deskundigen.

In deze akte ook "***het goed***" en/of "***de goederen***" genoemd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

[redacted]

[redacted]

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **negenenvijftigduizend euro (€ 59.000,00)**.

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 **dinsdag 8 december 2026**, om dertien uur (13.00 uur).

De dag en het uur van **de sluiting van de biedingen** is **woensdag 16 december 2026**, om dertien uur (13.00 uur), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in de algemene verkoopsvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van de goederen, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 18 december 2026 om elf uur (11u00)**.

BEZOEKEN

De goederen zouden in principe door de kandidaat-kopers bezocht moeten kunnen worden na voorafgaandelijke contactname met het notariskantoor.

[redacted]

In verband met de bezoeken wordt evenwel verwezen naar het navolgende:

Bij besluit van de burgemeester van 3 maart 2009 (dossiernummer BB/DHSZ04/2009/02) werden de nabeschreven onroerende goederen onbewoonbaar verklaard.

Bij besluit van de burgemeester van 26 april 2023 werd een toegangsverbod opgelegd tot de nabeschreven onroerende goederen. Het beschikkend gedeelte van dit besluit luidt als volgt:

"***Artikel 1***

§1 Er wordt een toegangsverbod voor alle gebruikers, behoudens de houder van het zakelijk recht en eventueel gemachtigde personen, uitgevaardigd ten aanzien van de woning, gelegen Leffingestraat 34 te 8432 Middelkerke.

§2 Er wordt opdracht gegeven aan de dienst huisvesting om zich, in bijzijn van de lokale politie, toegang te verschaffen tot de woning en over te gaan tot het dichttimmeren van de achterdeur en opengaande ramen.

§3 Na het uitvoeren van bovenstaande werken, wordt de woning opnieuw verzegeld door de lokale politie, waarna de sleutel, in een door de lokale politie verzegelde omslag, bewaard wordt in de gemeentelijke kluis.

(...)".

Om deze reden is het niet mogelijk om kandidaat-kopers de onroerende goederen te laten bezichtigen.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor de bezoekmogelijkheden te wijzigen in het belang van de verkoop mochten de voormelde omstandigheden wijzigen.

PUBLICITEIT

De bekendmaking van de openbare verkoping en van de periode van de biedingen zal volgens het plaatselijk gebruik voorafgaand aan de aanvang van de biedingen, verzorgd worden door MEDIANOT, te weten Digital & Print Pack (digitaal pakket + 5 weken printpublicatie in het Notarisblad voor West-Vlaanderen, tevens als bijlage bij De Standaard en Het Nieuwsblad).

De openbare verkoping en de periode van de biedingen zullen eveneens aangekondigd worden op de websites notaris.be en immoweb.be.

De ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit in te lassen en/of de publiciteit te wijzigen in het belang van de verkoop.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper wordt eigenaar van de onroerende goederen op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Van dan af is verlies of beschadiging voor rekening van de koper zonder grond tot verhaal tegen de [redacted] of de verzoeker.

GENOT – GEBRUIK

De koper zal het genot van de onroerende goederen uitsluitend verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, tenzij anders bedongen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper de onroerende goederen niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch enige verandering of wijziging aan de onroerende goederen aanbrengen. Hij mag evenwel, op zijn kosten, bewarende maatregelen nemen.

In geval van beslag en indien de onroerende goederen worden bewoond door de [redacted] treedt de koper echter ten vroegste in het genot van de onroerende goederen vijftien dagen nadat aan de [redacted] het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing is betekend overeenkomstig artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van [redacted] wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens een contract of de wet kan laten gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk

doet.

Indien de onroerende goederen verhuurd zijn, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Hij zal recht hebben op (verrekening van) de huurprijs zoals hierna bepaald. Indien de huur- of pachtprijs 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 zal rechtstreeks met de bewoners, huurders of pachters overleg plegen over hun gebruiksrechten, opzeg, voorwerpen waarvan zij beweren dat ze hun toebehoren, vergoedingen waarop ze gerechtigd zouden zijn en dat zonder mogelijkheid verhaal tegen de verzoeker uit te oefenen.

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

Een eventuele vergoeding voor het niet eerbiedigen van een eventueel bestaand voorkooprecht blijft ten laste van de [redacted]

Indien [redacted] nalaat de onroerende goederen te ontruimen tegen het in de bijzondere verkoopsvoorwaarden bepaalde tijdstip, is de koper gerechtigd de onroerende goederen te laten ontruimen door een door hem aangezochte gerechtsdeurwaarder op vertoon van een grosse van het proces-verbaal van toewijzing. De uitdrijvingskosten zijn niet op de verzoeker verhaalbaar.

De [redacted] heeft geen enkel recht meer betreffende de onroerende goederen vijftien dagen nadat hem het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing werd betekend [redacted].

De eventuele uitdrijving zal op initiatief van de koper gebeuren, zonder tussenkomst van de verzoeker en zonder mogelijkheid verhaal tegen hem uit te oefenen. Hij zal daartoe slechts mogen overgaan na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten, en in geval van uitvoerend beslag op onroerend goed na de betekening waarvan sprake hiervoor.

Ondergetekende notaris heeft geen kennis van al dan niet geregistreerde huurcontracten.

De koper bekomt aldus het vrij gebruik van de hoger beschreven onroerende goederen vanaf de volledige betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

In geval van beslag en indien de onroerende goederen bewoond worden door de beslagene, krijgt de koper echter ten vroegste het vrij gebruik van de goederen vijftien dagen nadat aan de beslagene het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing is betekend overeenkomstig artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

Volgens de inlichtingen waarover de notaris beschikt, werd voor de onroerende goederen geen publiciteitscontract (contract voor verhuring van reclamepanelen) afgesloten.

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – OPTIERECHT – RECHT WEDERINKOOP

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeur- of

optierecht(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 verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Uit een recente opzoeking door de instrumenterende notaris gedaan bij het e-voorkooploket blijkt dat geen wettelijke of decretale voorkoop- of voorkeurrechten, van toepassing zijn op de goederen.

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, blijkt dat geen conventioneel voorkoop-, voorkeur- of optierecht, noch een recht van wederinkoop van toepassing zou zijn op de goederen.

STAAT VAN DE GOEDEREN – GEBREKEN

De goederen worden verkocht en overgedragen in de staat en toestand waarin deze zich bevinden op het ogenblik van de toewijzing, ook al voldoen deze niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken, zowel voor wat betreft de gebouwen als voor wat betreft de grond en de ondergrond en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van de goederen 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.

Wat het voormelde betreft, wordt verwezen naar de twee voormelde besluiten burgemeester inzake onbewoonbaarverklaring en toegangsverbod.

Aangezien de titels, verkoopsvoorwaarden of andere akten en de relevante stukken die betrekking hebben op de te verkopen onroerende goederen op het kantoor van de notaris en/of op www.biddit.be konden worden ingekeken, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de ligging, staat en toestand van de goederen en over alle desbetreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen. De koper zal geen verhaal mogen uitoefenen tegen de verzoeker wegens enige fout, onnauwkeurigheid, onvolledigheid of vergetelheid in de beschrijving van de goederen of in de opgave van erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, zelfs al voldoen deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

De gegevens vervat in de publiciteit en kadastrale aanduidingen worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt.

Een vergissing in de beschrijving van de goederen in de publiciteit of elders kan geen aanleiding geven tot enig verhaal.

De koper kan de verkoper niet aanspreken om de meubelen en lichamelijke roerende goederen die zich in voorkomend geval nog in of op de goederen bevinden op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt, weg te halen.

De goederen worden eveneens verkocht met de sleutels, zowel van de goederen zelf als van de verschillende plaatsen in de goederen (zoals brievenbussen, kelder, kluizen, enzovoort) in het bezit van [redacted] of de verzoeker, zonder dat het ontbreken ervan enige grond tot vrijwaring of vergoeding door [redacted] of de verzoeker kan opleveren.

De koper zal geacht worden zich hierover, vóór het uitbrengen van zijn bod, voldoende te hebben geïnformeerd en dient daarvan zijn eigen zaak te maken.

De roerende goederen die desgevallend in de verkoop zijn begrepen, worden eveneens verkocht in de staat waarin ze zich bevinden op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt, zonder vrijwaring vanwege de beslagene voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare.

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechtelijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel de goederen aandachtig bezocht te hebben.

GRENZEN – OPPERVLAKTE

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de goederen worden door de [redacted] niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

GEMEENHEDEN

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de [redacted] die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die de goederen afscheiden van de aangrenzende eigendommen.

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

De koper zal zich voor elke eventueel nog over te nemen mandeligheid, rechtstreeks tot de belanghebbende derden richten en deze mandeligheid vergoeden of vorderen, zonder tussenkomst van de [redacted] en/of verzoeker en zonder mogelijkheid tegen hem verhaal uit te oefenen.

ERFDIENSTBAARHEDEN – BIJZONDERE VOORWAARDEN

De goederen worden verkocht met alle mogelijke actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmee deze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn. De koper mag op eigen risico en kosten deze erfdienstbaarheden inroepen of ertegen opkomen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de [redacted] en/of verzoeker.

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

De [redacted] heeft aan ondergetekende notaris geen melding gemaakt van erfdienstbaarheden die bestaan met betrekking tot de onroerende goederen.

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of de volledigheid kan worden verstrekt, zijn de goederen niet met andere dan met de zichtbare erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard en bevat de eigendomstitel geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden.

De koper wordt dienaangaande in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de

[redacted] zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de [redacted] 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 [redacted] voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper de goederen nemen in de staat waarin deze zich bevinden, zonder verhaal tegen de [redacted] en/of verzoeker om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

VORDERINGEN TOT VRIJWARING (TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER EN DE ARCHITECT)

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

Overeenkomstig de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector, informeert de minuuthoudende notaris de partijen dat er voor werken in onroerende staat, waarvoor een vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, er door de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering dient te worden afgesloten ter dekking van de tienjarige aansprakelijkheid. De tienjarige termijn loopt over een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken en de burgerlijke aansprakelijkheid wordt beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw (met uitsluiting van een aantal gedefinieerde schades).

De verzekeraar dient, door middel van de afgifte van een attest, te bevestigen dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de wet en haar uitvoeringsbesluiten. Vervolgens dient dat attest overeenkomstig de wet overhandigd te worden aan de koper in geval van verkoop van de onroerende goederen, indien voormelde tienjarige termijn nog lopende is.

De ondergetekende minuuthoudende notaris deelt mee dat het actueel nog niet mogelijk is het register bevattende de verplichte verzekeringsovereenkomsten te raadplegen.

Er wordt verklaard, voor zover men weet, dat men geen kennis heeft van het bestaan van een dergelijke verzekering. Er wordt tevens verklaard, voor zover men weet, maar waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan worden verstrekt, dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen geen definitieve stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd na 1 juli 2018 en dat er geen dergelijke werken in onroerende staat (bouw of renovatie) werden uitgevoerd betreffende de hoger beschreven onroerende goederen.

MEDE-EIGENDOM

Niet van toepassing op deze verkoop.

HYPOTHECAIRE TOESTAND - PANDREGISTER

De goederen worden verkocht 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.

Na raadpleging van het pandregister (Pandwet van 11 juli 2013) verklaart de notaris dat:

- er zich in of op de goederen geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in de goederen, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

De risico's met betrekking tot de goederen gaan over op de koper zodra de toewijzing definitief is. De koper moet dus zodra de toewijzing definitief is, indien hij verzekerd wenst te zijn, zelf zorgen voor de verzekering van de goederen tegen brand en alle andere risico's, ongeacht of de goederen door de verkoper verzekerd waren of niet. De koper moet de bestaande verzekeringscontracten niet overnemen.

De verkoper is gehouden de goederen 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 op dat vlak geen enkele garantie kan worden gegeven.

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe zou verplichten), alle contracten/abonnementen voor levering van water, gas, elektriciteit, radio- en/of teledistributie en diensten van dezelfde aard, die op naam van de verkoper staan, overnemen, onverminderd de rechten die de koper zelf kan doen gelden op grond van die contracten of op grond van de wet, of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. De koper moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Indien deze contracten niet meer op naam van de verkoper staan, zal de koper deze zelf moeten sluiten.

BELASTINGEN

De koper zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen die betreffende de hoger beschreven onroerende goederen geheven worden, moeten dragen *pro rata temporis* te rekenen vanaf de toewijzing.

De koper zal samen met de betaling van de prijs het aandeel van de koper betalen in de onroerende voorheffing voor het op het ogenblik van de toewijzing lopende aanslagjaar.

De gemeentelijke en provinciale belastingen op tweede verblijven en de daarmee gepaard gaande milieutaksen, belastingen op onbebouwde percelen, belastingen op leegstand/verwaarlozing/ongeschiktheid/onbewoonbaarheid, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het op het ogenblik van de toewijzing lopende jaar.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING – VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

a) Algemeen

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening moeten eerbiedigen, en zal uit dien hoofde geen verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen voor verlies of onbruikbaarheid van grond, weigering van vergunning of om welke andere reden ook. De koper zal uit dien hoofde evenmin enig verhaal tegen de verzoeker kunnen uitoefenen, of diens tussenkomst of waarborg kunnen inroepen.

De notaris wijst er op dat bij gebrek aan voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, of bij gebrek aan stedenbouwkundig attest waaruit blijkt of een overwogen project de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan, geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om betreffende bovenbeschreven goederen de toelating te bekomen vanwege de vergunningverlenende overheid voor een vergunningsplichtig project. Zodoende wordt geen zekerheid gegeven omtrent de mogelijkheid om betreffende de goederen enige werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties, die onderworpen zijn aan een vergunningsplicht, te verrichten.

De verkoop vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdienstbaarheden, onder meer deze voortspruitend uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die de onroerende goederen zouden bezwaren.

De koper zal zich rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde instanties voor alles wat betreft alle vergunningsplichtige werken of handelingen, rooilijnen, bouwhoogten, ruiling of eventuele afstand van grond, bouwbelastingen en andere aangelegenheden, dit alles zonder enige verhaalmogelijkheid van de koper, om welke reden ook.

Voor eventuele veranderings- en/of verbouwingswerken, die de koper zou kunnen uitvoeren aan de hoger beschreven onroerende goederen dient hij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verzoeker, derwijze dat de verzoeker geenszins zou kunnen verontrust worden uit dien hoofde.

Er wordt geen enkele garantie geboden omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan gekoppelde rechten.

<u>b) Informatieverstrekking overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (ook VCRO)</u>

De notaris vestigt de aandacht op de bepalingen van de VCRO, de uitvoeringsbesluiten en de omkaderende regelgeving.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. en verder van voormelde VCRO op basis van de gegevens hem verstrekt door de gemeente Middelkerke:

1) dat voor de hoger beschreven onroerende goederen volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke:

- op 6 juli 1987 voor het veranderen van de voorgevel en het plaatsen van een poort in plaats van venster;

- op 8 september 1992 voor het veranderen van poort naar venster;
- op 30 augustus 1994 voor het veranderen van poort naar venster;

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de hoger beschreven onroerende goederen is volgens:

- het gewestplan Omlegging wegen Leffinge en Slijpe van 9 november 1994: woongebied met landelijk karakter;
- het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust van 5 juni 2015: overdruk solitaire vakantiewoningen;
- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Horeca van 26 september 2013: overdruk horeca in de dorpen.

3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, de hoger beschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat er op de hoger beschreven onroerende goederen geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat er geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning werd afgeleverd betreffende de hoger beschreven onroerende goederen;

6) (...);

7) dat de hoger beschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8) dat de hoger beschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

Door de gemeente Middelkerke werd op 9 september 2026 een stedenbouwkundig uittreksel verleend, samen met de gebruikelijke vastgoedinformatie.

In voormeld stedenbouwkundig uittreksel en in voormelde stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Middelkerke wordt aanvullend onder meer het volgende meegedeeld, alhier letterlijk overgenomen, waarvan de koper verklaart kennis te hebben genomen en waaromtrent hij verklaart toelichting te hebben verkregen van de minuuthoudende notaris:

"(...)
Perceel gelegen naast 'Leffingestraat' beheerd door Lokaal Bestuur
Klasse: Weg bestaande uit een rijbaan
Categorie: Lokale ontsluitingsweg
Toegankelijkheid: Openbare weg
(...)
Zoneringsplan

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied
(...)
Niet van toepassing:
Risicolocaties
(...)
5. Grond- en pandenbeleid
(...)
Onbewoonbare en ongeschikte woning: 'Woning'
Leffingestraat 34, 8432 Middelkerke
(...)
Leegstaande en verwaarloosde gebouwen
Leegstand Woning – VOL00829_LS
Opgenomen in inventaris: sinds 29/06/2026
Leffingestraat 34, 8432 LEFFINGE
P0000
(...)".

Een kopie van dit stedenbouwkundige uittreksel met de gebruikelijke vastgoedinformatie, is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

De notaris vestigt de aandacht van de partijen op en verwijst naar artikel 4.2.1 van de VCRO in verband met de vergunningsplicht voor bepaalde stedenbouwkundige handelingen, inhoudende de dwingende verplichting om in beginsel een voorafgaande omgevingsvergunning te bekomen voor de in dat artikel vermelde stedenbouwkundige handelingen.

c) Stedenbouwkundige vergunningen – informatie aan koper

De verkoper verklaart en bevestigt:

- voor alle door hem verrichte handelingen, werken of wijzigingen aan de hoger beschreven onroerende goederen de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, deze handelingen, werken of wijzigingen te hebben uitgevoerd overeenkomstig de bekomen vergunningen en geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met de hoger beschreven onroerende goederen.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing of planschadevergoeding betreffende de hoger beschreven onroerende goederen.

- dat de goederen laatst gebruikt werden als woongelegenheid en dat deze functie en bestemming wettig is.

Met het oog op het bekomen van een zo groot mogelijke zekerheid betreffende de stedenbouwkundige toestand van de hoger beschreven onroerende goederen, of betreffende de wettigheid van de actuele functie, bestemming of gebruik ervan, is het aangewezen om een architect of andere deskundige aan te stellen om desgevallend de bestaande stedenbouwkundige vergunningen en vergunde plannen op te vragen bij de gemeente en om na te gaan of de werken, handelingen of wijzigingen zijn uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde bouw- of verkavelings-, stedenbouwkundige – of

omgevingsvergunningen. Er wordt geen enkele waarborg gegeven dat de gebouwen met de vereiste vergunningen zijn gebouwd.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat voor bepaalde wijzigingen van de functie, het gebruik of de bestemming van een onroerend goed een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is (*de vergunningsplichtige functiewijziging*), en dat dergelijke vergunning niet steeds kan worden bekomen. Aan de koper is aangeraden indien hij een wijziging van de functie, het gebruik of de bestemming van de onroerende goederen plant, voorafgaand aan het uitbrengen van enig bod na te gaan of voor de geplande wijziging wel een vergunning moet en kan worden bekomen.

De koper verklaart erover te zijn ingelicht dat sinds 1 mei 2000 een omgevingsvergunning vereist is voor de wijziging van de functie "*wonen*" (waaronder ook tweede verblijf dient begrepen te worden) naar een (doorslaggevende verblijfs)recreatieve functie (zoals bijvoorbeeld verhuur via Airbnb, de hoofdzakelijke uitbating als vakantieverhuur, ...), of omgekeerd.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat de notaris niet instaat voor de juistheid van de informatie opgenomen in het hoger vermeld stedenbouwkundig uittreksel en in de hoger vermelde stedenbouwkundige inlichtingen.

Wanneer hieruit blijkt dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen een vergunning werd verleend, impliceert dit niet dat de constructies op de goederen allemaal vergund zijn, noch dat deze volledig werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning(en). De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid van dergelijk misdrijf.

De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan eventueel gekoppelde rechten.

Door het uitbrengen van een bod erkent de koper tot slot uitdrukkelijk dat zijn aandacht werd gevestigd op het feit dat het voor hem belangrijk en noodzakelijk is om persoonlijk te controleren of de hoger beschreven onroerende goederen conform zijn aan de afgeleverde vergunningen en of de eventueel aan de goederen uitgevoerde werken wettelijk zijn, dit alles door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst stedenbouw van de stad of gemeente waar de goederen gelegen zijn, en dit bovenop de informatie die blijkt uit de opzoekingen die door de minuuthoudende notaris moeten worden verricht overeenkomstig de regionale voorschriften, te weten in deze het verkrijgen van een stedenbouwkundig uittreksel met inlichtingen. Door het uitbrengen van een bod verklaart de koper dat hij ervan op de hoogte was dat hij aan de bevoegde dienst stedenbouw kan vragen om hem inzage te geven in de vergunningen met bijhorende plannen die werden afgeleverd sinds de oprichting van de goederen tot op heden om zo deze conformiteit en wettelijkheid vast te stellen.

SPLITSING

De Verkoper verklaart geen eigenaar te zijn van een aangrenzend perceel (bebouwd of onbebouwd) zodat ondergetekende notaris geen formaliteiten van betekening van een splitsing of aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden moet eerbiedigen.

KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING - MAATREGELENREGISTER

De notaris consulteerde op 4 september 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 de hoger beschreven onroerende goederen.

ONTEIGENING – ROOILIJN

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat er uit de voorafgaande opzoekingen niet blijkt dat er een onteigeningsbesluit bestaat betreffende de goederen en evenmin een rooilijn of rooilijnplan waarmee/waarin zelfde goederen bezwaard/gelegen zijn.

RUILVERKAVELING

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat er uit de voorafgaande opzoekingen niet blijkt dat de goederen het voorwerp uitmaken van een ruilverkaveling zodat de goederen bijgevolg niet zijn onderworpen aan de desbetreffende wetgeving.

NATUURDECREET

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat voor de verkochte goederen geen bijzondere voorschriften gelden krachtens de bepalingen van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, en de uitvoeringsbesluiten, gezien zij niet gelegen zijn binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk, een natuurreservaat, een speciale beschermingszone (krachtens de Vogel- of Habitatrichtlijn), het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON), historisch permanent grasland, een terrein waarvoor een natuurbeheerplan werd opgemaakt, een natuurdomein beheerd door het agentschap voor Natuur en Bos, de afbakening van een natuurinrichtingsproject, enzovoort, noch binnen een afgebakende perimeter binnen of uitbreidingszone bij de voormelde gebieden.

Ook het voorkooprecht natuur, voorzien in artikel 37, §1 van het Natuurdecreet is niet van toepassing, hetgeen door ondergetekende notaris, na een opzoeking op het e-voorkooploket, wordt bevestigd.

BOSDECREET

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat de hierboven beschreven goederen niet kunnen aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op de goederen geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst (artikel 3 van het Bosdecreet).

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit de kaarten Boskartering, Bosreferentielaag en Boswijzer Vlaanderen op www.geopunt.be.

ONROEREND ERFGOED

Uit de opzoekingen in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal ter beschikbaar werd gesteld, blijkt dat bovenbeschreven goederen niet voorlopig of definitief beschermd zijn als archeologische site, monument, cultuurhistorisch

landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht, en niet gelegen zijn binnen een overgangszone en niet zijn opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, of de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat de verkoper nooit enige betekening of kennisgeving betreffende een inventarisatie of een eigenlijke bescherming heeft ontvangen.

LEEGSTAND – VERWAARLOZING – ONGESCHIKTHEID - ONBEWOONBAARHEID

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen niet zijn opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, doch wel in het leegstandsregister en in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, dit alles zoals hoger vermeld.

De koper heeft van ondergetekende notaris voldoende toelichting verkregen bij de gevolgen van de opname van de goederen in voormeld register en in voormelde inventaris en hij heeft zich voorafgaand aan het uitbrengen van zijn bod voldoende kunnen informeren, zodat hij met kennis van zaken kon aankopen.

De verkoper verklaart dat hij voor het overige geen kennis heeft van enig initiatief of voornemen van de overheid om de verkochte goederen op te nemen in één van de vermelde registers of inventarissen.

INLICHTINGEN AAN DE KOPER IN HET KADER VAN HET VERLAAGD TARIEF INZAKE REGISTRATIEBELASTING

De koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat – indien hij de aankoop wenst te verrichten onder het verlaagd registratierecht enige eigen woning (thans 2% registatiebelasting in plaats van 12%) – het goed in realiteit moet kwalificeren als woning, hetgeen impliceert dat de onroerende goederen dadelijk of na normale onderhouds- of herstellingswerken geschikt is voor huisvesting. Doorslaggevend zal aldus de staat zijn van de hoger beschreven onroerende goederen op de datum van toewijzing van deze goederen. Indien om toepassing van voormeld verlaagd tarief zou worden gevraagd, zal dit een feitenkwestie zijn waaromtrent ondergetekende notaris geen uitsluitsel kan geven. Het zal aan de koper toebehoren aan de Vlaamse Belastingdienst aan te tonen dat de hoger beschreven onroerende goederen kwalificeren als woning. De koper erkent door het uitbrengen van een bod kennis te hebben genomen van het voormelde en hiermee rekening te hebben gehouden.

WOONBELEID – WONINGKWALITEIT – REGISTER HERSTELVORDERINGEN

De koper wordt op de hoogte gebracht van de elementaire veiligheids-, gezondheids-, woonkwaliteits- en brandveiligheidsvereisten, waaraan elke woning in het Vlaamse Gewest moet voldoen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het (uitvoerings)Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De notaris verklaart dat op de goederen geen herstelvordering noch veroordeling rust tot het uitvoeren van werken om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken of de overbewoning te beëindigen, zoals dit ook blijkt uit een opzoeking gedaan door ondergetekende notaris in het register van herstelvorderingen.

Dit betekent evenwel niet dat voor de goederen, in de staat waarin ze worden verkocht, een conformiteitsattest kan worden bekomen.

De notaris wijst de koper er op dat de gemeenteraad bij verordening onder meer het conformiteitsattest verplicht kan stellen voor woningen die ter beschikking gesteld worden, te huur worden gesteld of verhuurd worden als hoofdverblijfplaats, en kan bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen.

De koper wordt in dat verband gewezen op de gemeentelijke verordening in Middelkerke voor conformiteitsattesten, waarbij een geldig conformiteitsattest verplicht gesteld wordt voor woningen die ter beschikking gesteld worden, te huur worden gesteld of verhuurd worden als hoofdverblijfplaats. Dit conformiteitsattest wordt afgeleverd door de burgemeester, kan enkel door de verhuurder aangevraagd worden, en wordt gradueel ingevoerd op basis van het bouwjaar van de woning zoals gekend in het Kadaster.

De geldigheidsduur van een conformiteitsattest is daarbij afhankelijk van het aantal vastgestelde gebreken van categorie I tijdens het conformiteitsonderzoek.

De koper wordt in datzelfde verband gewezen op het gemeentelijk reglement "*Belasting op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest*", waarbij een gemeentelijke belasting geheven zal worden op huurwoningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest, overeenkomstig de voormelde gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

ROOKMELDER

De Vlaamse overheid verplicht de installatie van een rookmelder op elke bouwlaag van een woning (eengezinswoningen, appartementen, studio's, (studenten)kamers) en in de gemeenschappelijke delen van een gebouw, in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie met elektrische voeding of die warmte produceert bevindt.

De rookmeldersverplichtingen gelden niet als de woning of het gebouw beschikt over een automatische branddetectie-installatie met centrale.

Indien er nog geen rookmelder(s) aanwezig zouden zijn in de hoger beschreven onroerende goederen, zal de koper er zijn persoonlijke zaak van dienen te maken om de goederen met de vereiste detectoren uit te rusten ter volledige ontlasting van de verkoper.

De koper dient zich zelf te informeren over de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing ervan in het goed. Meer informatie is terug te vinden op www.wonenvlaanderen.be/rookmelders.

VLAAMS LOGIESDECREET

De koper wordt gewezen op de bepalingen van het Vlaamse Logiesdecreet van 5 februari 2016, en dat dat hij – indien hij de intentie heeft om de hoger beschreven onroerende goederen aan te bieden voor toeristische verhuur – dient te beschikken over:

- een brandveiligheidsattest vooraleer tot de verhuring te kunnen overgaan en dat een dergelijk attest tot op heden nog niet werd afgeleverd. De koper zal in geen geval verhaal hebben tegen de verkoper en geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper

ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest of indien mocht blijken dat er geen brandveiligheidsattest kan worden bekomen.

- een keuringsattest van de elektrische installatie dat niet ouder is dan vijf (5) jaar waaruit blijkt dat de installatie voldoet aan de voorwaarden van het voormelde AREI.

Meer info op : https://toerismevlaanderen.be/nl/wetgeving-en-decreten/logiesdecreet.

MILIEUVERGUNNINGEN

Uit voormelde gemeentelijke vastgoedinformatie blijkt dat voor de onroerende goederen geen milieuvergunningen werden afgeleverd, noch milieumeldingen werden gedaan.

BODEMDECREET

Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, evenals het VLAREBO-besluit van 14 december 2007, zijn op deze overdracht van toepassing.

Er blijkt uit de inlichtingen die ondergetekende notaris heeft bekomen (waaronder de voormelde gemeentelijke vastgoedinformatie) doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat in de verkochte onroerende goederen thans geen risico-inrichting die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kan inhouden, gevestigd is of in het verleden gevestigd was in de zin van artikel 2, 14° van het Bodemdecreet.

Betreffende de hoger beschreven onroerende goederen werd een bodemattest afgeleverd op 4 september 2026, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"*1 KADASTRALE GEGEVENS*

(...)

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij 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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

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

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

Een exemplaar van voormeld bodemattest is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

De koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging, van de schade die daaruit kan voortvloeien of daarmee verband houdt en van alle kosten die daaruit kunnen voortvloeien of daarmee verband houden, over, zonder dat enig verhaal mogelijk is tegen de verkoper of de verzoeker, evenwel zonder dat dit beding derden meer en/of bijkomende rechten kan verschaffen dan deze die wettelijk zijn voorzien.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het bodemdecreet, dat handelt over de overdrachten van gronden, zijn nageleefd voor deze overdracht. De notaris wijst de koper er echter op dat al het voorgaande :

- geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (gebruik van bodemmaterialen), om te vermijden dat verontreinigde bodem opnieuw gebruikt zou worden, onverminderd van toepassing blijven (Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet).

WATERBELEID

Onder meer uit opzoekingen gedaan op https://www.waterinfo.be/informatieplicht, blijkt wat volgt :

a) Risicozone voor overstromingen (artikel 129 van de Wet van 04 april 2014 betreffende de verzekeringen)

De notaris verklaart dat de bovenbeschreven goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming (plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of blootgesteld kunnen worden).

b) Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 ('Waterwetboek')

De notaris verklaart dat de bovenbeschreven goederen :

- niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied (*gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee, of door fluviale -vanuit waterlopen- of pluviale -bij intense neerslag -overstromingen*) en een perceel- en gebouwenscore "A" kregen toebedeeld, zijnde "*geen overstroming gemodelleerd*".

- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied (*gebied dat op regelmatige tijdstippen al dan niet op gecontroleerde wijze overstroomt of kan overstromen en dat als dusdanig een waterbergende functie vervult of kan vervullen*).

- niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;

- niet gelegen zijn in een signaalgebied (meer info op : www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden) - watergevoelige openruimtegebieden werden tot op heden door de Vlaamse Regering nog niet vastgesteld.

ENERGIEPRESTATIE VAN GEBOUWEN

De koper verklaart voor het uitbrengen van zijn bod op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van een geldig EPC betreffende de hoger beschreven onroerende goederen opgemaakt door de heer Hannes PYFFEROEN (EP21377) op 5 oktober 2026, met certificaatnummer 20261005-0003969332-RES-1 en een berekend energieverbruik van 781 kilowattuur (kWh) per vierkante meter/jaar (energielabel F).

De bestemming van de goederen werd sedert de opmaak van voormeld EPC niet gewijzigd.

De Koper verklaart niet alleen kennis te hebben genomen van de inhoud van het EPC, doch daarbij ook voldoende toelichting te hebben verkregen. Voor meer info, onder meer voor wat betreft energiepremies en fiscale voordelen, verwijst de instrumenterende notaris naar https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen.

De hoger beschreven onroerende goederen worden verkocht in de voormelde staat en toestand, met alle zelfs verborgen gebreken. De inhoud van het EPC wijzigt niets aan huidige verkoopsvoorwaarden. De koper kan in geen geval aanspraak maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het EPC.

Het EPC residentiële gebouwen heeft in principe een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het EPC residentiële gebouwen.

De koper wordt erop gewezen dat residentiële gebouwen en residentiële eenheden:

- binnen uiterlijk zes jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte moeten voldoen aan het minimale energieprestatieniveau label D;

- binnen zes jaar vanaf de datum van de authentieke akte desgevallend moeten beschikken over een nieuw EPC residentiële gebouwen of een EPC bij de bouw dat slaat op het gehele gebouw of gebouweenheid, om dit aan te tonen.

De koper wordt er ook op gewezen dat de eigenaar, opstalhouder of erfpachter van een residentieel gebouw of een residentiële eenheid waarvoor op het moment van het verlijden van de authentieke akte reeds een geldig EPC beschikbaar is met een label waaruit blijkt dat aan alle eisen is voldaan, binnen zes jaar vanaf de datum van de authentieke akte geen EPC moet opmaken, maar de in het EPC vermelde installaties of constructies alleen mag wijzigen of vervangen voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld werden.

Meer info, ook over het Vlaams Langetermijnpad (met verstrengingen) na 2023 is te vinden op: https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen.

Ondergetekende notaris raadt de koper aan om in overleg met een energiedeskundige, aan de hand van het voormelde EPC, na te gaan welke concrete renovaties en verplichtingen hij kan of zal moeten uitvoeren.

De koper wordt er op gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed (beschermd monument, beschermd stads- of dorpsgezicht, of geïnventariseerd als bouwkundig erfgoed) en bij sloop.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De notaris wijst erop dat elke elektrische installatie moet voldoen aan de veiligheidsvoorschriften, vastgelegd in het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 8 september 2019, en het voorwerp moet uitmaken van gelijkvormigheidscontroles (vóór de ingebruikname en bij iedere belangrijke wijziging of uitbreiding) en periodieke controlebezoeken (in beginsel om de 25 jaar voor de huishoudelijke elektrische installaties en om de 5 jaar voor de andere elektrische installaties).

De koper werd op de hoogte gebracht van zowel de in het AREI voorziene sancties en de verplichtingen bij vastgestelde inbreuken, alsook van de gevaren en aansprakelijkheden, onder meer bij verhuur en voor de (brand)verzekering, van het gebruik van een elektrische installatie (al dan niet in een wooneenheid) die niet of niet meer voldoet aan de vereisten van het AREI. De koper erkent door het uitbrengen van een bod hierover voldoende toelichting te hebben bekomen van ondergetekende notaris.

De verkoper verklaart dat deze verkoop betrekking heeft op een wooneenheid in de zin van afdeling 8.4.2. AREI (artikel 276bis oud AREI) die gevoed wordt door een huishoudelijke elektrische installatie, die niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een gelijkvormigheidscontrole.

De verkoper verklaart dat hij een controlebezoek van de elektrische installatie heeft laten uitvoeren door ACEG op 30 september 2026 naar aanleiding waarvan werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De koper bevestigt dat hij een exemplaar van dit proces-verbaal heeft kunnen inkijken op de website biddit.be of bij de notaris, dit voorafgaand aan het uitbrengen van zijn bod.

De koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat de werken, nodig om de tijdens het voormelde controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, zonder vertraging moeten uitgevoerd worden en dat alle gepaste maatregelen moeten getroffen worden opdat de installatie geen gevaar zou vormen voor de veiligheid van personen of het behoud van goederen.

De koper wordt gewezen op zijn verplichting om zijn identiteit en de datum van de toewijzing schriftelijk mee te delen aan het voornoemde erkend organisme dat het controlebezoek van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

De koper zal een nieuw controlebezoek door een erkend organisme moet laten uitvoeren om na te gaan of na afloop van een termijn van 18 maanden na de toewijzing de inbreuken verdwenen zijn. De koper kan dit erkend organisme vrij kiezen.

De aandacht van de koper wordt er bovendien op gevestigd dat afdeling 6.5.2. AREI voorschrijft dat de huishoudelijke elektrische installatie om de 25 jaar wordt gecontroleerd.

STOOKOLIETANK

De Verkoper verklaart dat op de verkochte goederen een bovengrondse stookolietank aanwezig is van tweeduizend liter en dat deze niet voorzien is van een overvulbeveiliging. De koper erkent de exacte ligging van deze tank te kennen.

De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 30 september 2026 zoals blijkt uit een certificaat, afgeleverd door ACEG.

Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een rode dop aangebracht, wat erop duidt dat de installatie niet voldoet aan de wettelijke bepalingen. De tank mag niet meer gevuld worden en de exploitant moet ze opnieuw in goede staat brengen, dan wel verwijderen en een nieuwe controle laten uitvoeren.

De koper erkent voorafgaand aan het uitbrengen van zijn bod inzage te hebben genomen in voormeld controlecertificaat.

ASBESTINVENTARISATTEST

De verkoper verklaart dat er zich op de hoger beschreven onroerende goederen één of meer toegankelijke constructies met risicobouwjaar, zoals gedefinieerd in het Materialendecreet, bevinden.

De verkoper beschikt hiervoor over een geldig asbestinventarisattest met attestnummer 20261005-000367.000, uitgegeven op 5 oktober 2026 en geldig tot 5 oktober 2031.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"*Eindconclusie:*

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen 7 Beperkingen 0 Uitsluitingen".

De koper verklaart voorafgaand aan het uitbrengen van zijn bod kennis te hebben genomen van de inhoud van voormeld asbestinventarisattest.

De verkoper verklaart dat sedert de opmaak van het voormelde asbestinventarisattest, de in het attest opgenomen toestand van het inspectiegebied, niet gewijzigd is. Ingeval van een gewijzigde toestand dient immers een nieuw, geactualiseerd, asbestinventarisattest aangevraagd te worden. Er is sprake van een gewijzigde toestand wanneer :

- er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

- er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest, als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

De verkoper verklaart zelf geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het voormelde asbestinventarisattest. De Koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de Verkoper ingevolge de informatie in het voormelde asbestinventarisattest.

De notaris wijst de koper er op dat de standaard-geldigheidsduur van tien jaar van een asbestinventarisattest ook geldt voor asbestinventarisattesten met als conclusie "*asbestveilig*", aangezien de uitgevoerde asbestinventaris niet-destructief is en er bij latere werken dus steeds nieuwe asbesthoudende materialen kunnen worden aangetroffen.

ZONNEPANELEN - LAADPAAL

De verkochte goederen zijn niet uitgerust met een fotovoltaïsch systeem, noch met een laadinrichting voor elektrische voertuigen.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart van de notaris toelichting verkregen te hebben over het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, in het bijzonder betreffende de verplichting om een vereenvoudigd of volledig postinterventiedossier (PID) te laten opmaken in de gevallen bepaald in dit koninklijk besluit, wanneer sedert 01 mei 2001 al dan niet vergunningsplichtige werkzaamheden werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers.

Een PID bevat de voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden, aangepast aan de kenmerken van het bouwwerk, onder andere de aard en de plaats van aantoonbare of verborgen gevaren, inzonderheid ingewerkte nutsleidingen, en de (*as built*-) plannen die werkelijk met de uitvoering en de afwerking overeenstemmen.

Meer info op : https://werk.belgie.be/nl/themas/welzijn-op-het-werk/arbeidsplaatsen/tijdelijke-mobiele-bouwplaatsen, en op https://www.vlaanderen.be/postinterventiedossier-pid.

De notaris heeft daarbij gewezen op :

- de (leverings)verplichting van de verkoper om het PID uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte (levering van het goed) te overhandigen aan de koper, teneinde de koper toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken aan het bouwwerk uit te oefenen,

- de verplichting voor elke eigenaar een exemplaar van het PID ter beschikking van elke persoon die als opdrachtgever van latere werken aan het bouwwerk mag optreden (zoals bijvoorbeeld een huurder),

- de verplichting om het PID ter beschikking te stellen aan de aannemer van latere werken, vooraleer deze het werk mag aanvatten, en de verplichting om het PID aan te vullen,

- de voorziene administratieve en strafrechtelijke boetes en sancties als gevolg van het niet naleven van de wettelijke verplichtingen inzake het PID,

- dat, ingeval een PID wordt overhandigd, de notaris het overhandigde PID niet aftoetst aan de uitgevoerde werken, en dat de notaris niet gekwalificeerd is om de inhoud van het PID te verifiëren.

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor de hoger beschreven onroerende goederen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en verklaart hij dat er aan de hoger beschreven goederen sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

CONSULTATIE SITE "*FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT*"

De koper wordt gewezen op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be en www.agiv.be/producten/klip.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

Het is uitdrukkelijk bedongen dat de toewijzing niet plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan aldus de aankoop niet doen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van

een financiering.

VERZAKING INDEPLAATSSTELLING (ARTIKEL 5.220, 3° BW) + VOLMACHT

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling/subrogatie die krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek in zijn voordeel zou kunnen plaatsvinden in de rechten van de schuldeisers, uit hoofde van zijn uitgevoerde betalingen.

De koper geeft volmacht aan de inschreven schuldeiser(s), aan alle medewerkers van de instrumenterende 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 aan de wettelijke subrogatie, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge de voormelde subrogatie.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

TOEPASSINGSGEBIED

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

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

TOETREDING

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

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

WIJZE VAN VERKOPEN

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen,

rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

GEVOLGEN VAN EEN BOD

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

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

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

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

door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

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

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

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

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

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

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

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

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

INSTELPRIJS EN PREMIE

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

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

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

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

de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

UITDRIJVING

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

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

STERKMAKING

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

AANWIJZING VAN LASTGEVER

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

BORG

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

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

HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID

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

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

PRIJS

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

KOSTEN (VLAAMS GEWEST)

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

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

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met 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 dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

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

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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 gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

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

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

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

SCHULDVERGELIJKING

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs

en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

NALATIGHEIDSINTERESTEN

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

SANCTIES

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd,

met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

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

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

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

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

WAARSCHUWING

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze

zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be 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 koper doet zoals gezegd afstand van de wettelijke indeplaatsstelling/subrogatie die krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek in zijn voordeel zou kunnen plaatsvinden in de rechten van de schuldeisers, uit hoofde van zijn uitgevoerde betalingen.

De koper geeft volmacht aan de inschreven schuldeiser(s), aan alle medewerkers van

de instrumenterende 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 aan de wettelijke subrogatie, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge de voormelde subrogatie, en zodoende om voor hem en in zijn naam alle stukken, akten en processen-verbaal te ondertekenen, en om alle verzakingen te doen die nodig mochten blijken niettegenstaande hetgeen voorafgaat, teneinde deze procedure tot een goed einde te brengen en onder meer doorhaling te geven van alle in- en overschrijvingen en randmeldingen die het goed bezwaren, met inbegrip van de ambtshalve inschrijving die in voorkomend geval zou worden genomen door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en om in voorkomend geval het getuigschrift bedoeld in artikel 1653 Gerechtelijk Wetboek op te doen stellen.

SLOTBEPALINGEN

OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN DOOR DE [redacted]/VERKOPER

Alle verklaringen afgelegd vanwege de [redacted]verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de [redacted] op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de [redacted] gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de [redacted] niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de [redacted] zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

BEVESTIGING IDENTITEIT

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

GEZAMENLIJKE UITVOERBAARHEID

Waar in dit proces-verbaal wordt verwezen naar vroeger verleden akten die voor een betrokken partij nog van belang kunnen zijn, kan iedere kandidaat-koper van deze akte hetzij op biddit.be, hetzij op het kantoor van de notaris, een kopie bekomen en op het kantoor van de notaris daarbij toelichting verkrijgen. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper een kopie van deze aktes te hebben ontvangen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Middelkerke, 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 hebben de verkopers dit proces-verbaal, samen met mij, notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE

Charlotte SCHOCKAERT
Geassocieerd Notaris te MIDDELKERKE