

**VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP***Recht op geschriften: €50,00-*

m.b.t. eigendom te Knokke-Heist, Arcadelaan 34

Op zeventien april tweeduizend vierentwintig.

Ga ik, **Evy THIELEMANS**, Notaris te Beernem, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van nagemeld onroerend goed, op verzoek en aanwezigheid van:

(...)

**Deze verkoopsvoorwaarden bevatten volgende delen**

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

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN****Contactgegevens van het Notariskantoor**

Notariskantoor "D'hoore & Thielemans" BV

Bloemendalestraat 118, 8730 Beernem

Tel.: +32 (0)50 78.84.34

[info@dhoorethielemans.be](mailto:info@dhoorethielemans.be) - [www.dhoorethielemans.be](http://www.dhoorethielemans.be)

**Beschrijving van het goed****Gemeente KNOKKE-HEIST - achtste afdeling - Heist**

Een **woonhuis** met aanhorigheden, op en met grond, te Knokke-Heist (Heist-aan-Zee), **Arcadelaan 34**, gekadastraerd: volgens vroegere titel: Knokke-Heist, achtste afdeling, Heist-aan-Zee, afdeling sectie D, nummer 8/X/5, groot honderdtweënnegentig vierkante meter (192 m<sup>2</sup>) en recente kadastrale uittreksels: Knokke-Heist, achtste afdeling, Heist-aan-Zee, sectie D, nummer 8X5 P0000, voor een zelfde oppervlakte.

Het (niet-geïndexeerd) basis-KI bedraagt 421,00 euro.

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

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

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

**Oorsprong van eigendom**

(...)

**Instelprijs**

De instelprijs bedraagt vierhonderddertigduizend euro (€ 430.000,00).

**Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 21 mei 2024**.

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is woensdag 29 mei 2024 (8**

dagen later) om 11.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

#### **Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en Vrederechter, en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van de Notaris op **3 juni 2024 om 12.00 uur**.

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op woensdag van 17.00 tot 19.00 uur en op zaterdag van 10.00 tot 12.00 uur en dit vanaf zaterdag 27 april 2024. De Notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot – Gebruik**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

#### **Voorkooprecht – voorkeurrecht**

Volgens de opzoeking gedaan door de Notaris (e-voorkooploket) op 16 april 2024 is geen enkel Vlaams voorkooprecht van toepassing op het goed.

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel wettelijk recht van voorkoop-, voorkeur- of wederinkoop is bezwaard.

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

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

#### **Conventionele voorkooprechten - voorkeurrecht – wederinkooprecht – vervreemdingsverbod. Overschrijving van een conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of optierecht (art.3.30, § 1, 5° bw)**

De verkoper verklaart :

- enerzijds kennis te hebben van het feit dat sinds 1 juli 2022 de akte die het bestaan van een conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of optierecht vaststellen met betrekking tot het verkochte goed moeten worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en dat het gebrek aan overschrijving zijn engagement tegenover de derde niet uitsluit;

- anderzijds :

dat hij geen kennis heeft dat het verkochte goed bezwaard is met één van deze rechten en dat er dus geen conventioneel voorkooprecht, voorkeurrecht of optierecht bestaat of door hem werd toegestaan aan derden, ook niet in huurcontracten.

Hij verklaart dat er geen voorkooprecht bestaat in voordeel van de pachter.

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig vervreemdingsverbod.

#### **Staat van het goed – Gebreken**

Voormeld goed wordt verkocht met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel wat betreft de constructies, de grond als de ondergrond, en in de zelfde staat en toestand waarin het zich bevond.

De koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht ten tijde van de tekoopstelling, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nader beschrijving van te verlangen. De koper heeft het goed derhalve aanvaard zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en de koper verklaart en (her)bevestigt de verkoper vrij te stellen de zichtbare en verborgen gebreken - in de mate dat de verkoper deze verborgen gebreken niet kende - te waarborgen.

De verkoper zal aldus niet tot vrijwaring gehouden zijn voor zichtbare gebreken, noch voor door hem gekende verborgen gebreken waarvan hij de koper op de hoogte heeft gebracht, noch voor verborgen gebreken waarvan hij zelf geen kennis had. De verkoper is wel aansprakelijk voor verborgen gebreken die hij kende en die hij niet spontaan ter kennis heeft gebracht van de koper.

De verkoper verklaarde geen kennis te hebben van beschadigingen sinds de online verkoop en geen kennis te hebben van verborgen gebreken. Dit alles onder voorbehoud van wat verder wordt bepaald in verband met het bodemdecreet.

Indien de verkoper als een professionele verkoper in de zin van het Wetboek van economisch recht dient beschouwd te worden, zal elke exoneratie voor verborgen gebreken inzake het verkochte goed voor niet geschreven dienen gehouden te worden.

De eventuele rechten evenwel die de verkoper zou hebben tegenover aannemers, architect en promotoren, zoals de rechten voortspruitend uit de artikels 1792 en 2270 oud Burgerlijk Wetboek, gaan over op de koper.

#### **Juridische procedures - geschillen**

De verkoper verklaart dat er geen juridische procedures of vorderingen hangende zijn met betrekking tot het goed, en dat hij niet op de hoogte is van betwistingen met burens of andere derden.

#### **Grenzen – oppervlakte**

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

#### **Gemeenheden**

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemene muren, hagen en afsluitingen, die de scheiding uitmaken met de aanpalende eigendommen. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten met betrekking tot de mede-eigendom van muren, hagen en afsluitingen die de begrenzing vormen van het goed.

#### **Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden**

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper 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 verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden met uitzondering van hetgeen volgt:

In voormelde akte verleden voor Notaris Philippe Strypsteen te Knokke-Heist op 23 mei 2013 staat onder meer letterlijk hetgeen volgt:

*“In voormelde akte verleden voor Notaris Philippe Strypsteen te Knokke-Heist op 26 april 2010 staat onder meer letterlijk hetgeen volgt:*

*“volgens titel: sectie D deel van nummer 8/Q groot volgens meting 192 m<sup>2</sup> (daarin begrepen “een zone de recul” van 4 meter diepte op gans de breedte van dit eigendom en belast met de erfdienstbaarheid van “non oedificandi”)”*

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze 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 verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

#### **Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector**

De verkoper verklaart dat hij niet over een verzekeringsattest dient te beschikken zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

#### **Vlaamse Codex Wonen**

De verkoper verklaart dat:

- het goed niet onder het sociaal beheersrecht valt dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, O.C.M.W., of sociale woonorganisatie in het kader van artikel 5.83-5.90 Vlaamse Codex Wonen;

- thans geen recht van wederinkoop bestaat bij toepassing van artikel 5.92 Vlaamse Codex Wonen van welk artikel de Notaris voorlezing heeft gegeven;

- hij geen kennis heeft dat voormeld goed valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen. Gezien:

\* Het verkochte goed niet een woning betreft bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

\* Het verkochte goed geen perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

\* Het verkochte goed geen woning betreft waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85,

§1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

\* Het verkochte goed geen woning betreft die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

### Ruimtelijke ordening

#### A.- Algemeen

Ingeval het goed onderworpen is of wordt door enig besluit van de bevoegde overheid inzake onteigening, rooilijnen, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of -reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van bouwtoelating of om het even welke reden.

#### B.- Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart:

- dat geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen worden bekomen, en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- dat hij voor alle door hem verrichte stedenbouwkundige handelingen de vereiste vergunningen heeft bekomen en dat de uitgevoerde werken gebeurden conform de vergunningen.

- dat hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige inbreuken.

#### C.- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

1.- Bij toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, en op basis van het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie, welke hoogstens één jaar geleden werd verleend, namelijk van 11 september 2023, en waaruit blijkt:

1° dat volgens het stedenbouwkundig uittreksel voor het goed geen recente stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is: woongebied (origineel GWP Brugge –Oostkust); afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (Provenciaal RUP); afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist herziening (Provenciaal RUP); solitaire vakantiewoningen Brugge –Oostende (provinciaal RUP);

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat er voor het goed *geen niet vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden* van toepassing is.

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

2.- Uit voormelde vastgoedinformatie blijkt verder onder meer nog het volgende:

- dat het goed gelegen is in zoneringsplan centraal gebied;

- dat er verschillende verordeningen van toepassing zijn;

3.- De Notaris verwijst de koper naar artikel 4.2.1. VCRO, dat de vergunningsplichtige werken omschrijft. De vergunningsplicht wordt in bepaalde gevallen vervangen door een meldingsplicht.

4.- De instrumenterende notaris staat **niet** in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel en de eventuele vastgoedinformatie. De koper is ingelicht omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige en milieutechnische situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop in het kader van de **zelfinformatieplicht van de koper**.

Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet dat de stedenbouwkundige toestand conform is aan de stedenbouwkundige wetgeving en/of de afgeleverde vergunningen.

Bovendien, vestigt de notaris die huidige verkoopsvoorwaarden opgemaakt hebben specifiek de aandacht van de koper op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en dit naast de door de notaris bezorgde wettelijk verplichte informatie overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van de koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften, al dan niet opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

#### **Onteigening**

De verkoper verklaart dat er geen kennis is van een onteigeningsbesluit noch een intentie vanwege de overheid tot onteigening.

#### **Uitbatingsvergunning – bodemonderzoek**

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat met betrekking tot het goed ooit een milieu- of uitbatingsvergunning zou zijn afgegeven, en geen activiteiten te hebben uitgevoerd waarvoor dit vereist is of was, en dat tot op heden geen bodemonderzoek heeft plaatsgehad.

#### **Bodemtoestand**

1) Uit de opzoeken blijkt niet dat op of in het goed een risico-inrichtingen gevestigd zijn of zijn geweest. Met risico-inrichtingen wordt bedoeld fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2) Uit voormelde gemeentelijke inlichtingen blijkt niet dat een vergunning of melding bekend is in verband met een hinderlijke inrichting die geëxploiteerd wordt of werd op de betrokken grond.

3) het door de OVAM op 31 augustus 2023 afgeleverde bodemattest heeft als inhoud:

#### ***“2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST***

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### ***2.0. Extra informatie:***

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

#### ***2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS***

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

## 2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

## 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### 3 OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://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.”

4) De verkoper heeft verklaard met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5) De verkoper verklaart van OVAM geen schrijven te hebben ontvangen waaruit blijkt dat recent een verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van zogeheten poly- en perfluoralkystoffen of ‘PFAS’ werd uitgevoerd in de buurt van het bij onderhavige overeenkomst verkochte goed.

6) De Notaris bevestigt dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast. Hij wijst er echter op dat :

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

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde Decreet) onverminderd van toepassing blijven.

### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er zich op of in het goed **geen** stookolietanks bevinden of bevonden hebben. Hij verklaart bovendien dat er zich in het eigendom geen opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld, zonder te zijn gereinigd, geledigd en gevuld met inert materiaal.

### **Verwarmingsaudit**

De Notaris heeft de kopers gewezen op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 (en wijzigingen) betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie, gas of vaste brandstoffen.

Partijen werden door ondergetekende notaris op de hoogte gebracht van de noodzaak tot het laten uitvoeren van een verwarmingsaudit voor centrale stookinstallaties:

- met een vermogen van 20 tot 100 kW om de 5 jaar.

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

### **Asbest**

De kopers werden erover ingelicht dat elke volle of blote eigenaar van een gebouw dat werd opgericht voor 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een asbestinventarisatetest zal moeten beschikken, behalve indien de grondoppervlakte van de constructie kleiner is dan twintig vierkante meter (20 m<sup>2</sup>). Bij mede-eigendom dient dit te gebeuren via een afzonderlijk asbestinventarisatetest zowel voor de gemeenschappelijke delen als

voor het privaatief deel. Bij gebouwen met meerdere wooneenheden, kan elk asbestinventarisatetest maar betrekking hebben op één wooneenheid.

Zij worden er ook op gewezen dat elke *verhuurder* van een dergelijke constructie met risicobouwjaar die over een geldig asbestinventarisatetest beschikt, hiervan een kopie dient te overhandigen aan de huurder, hetzij bij de aanvang van de huur, hetzij binnen de termijn van één maand na de datum vermeld op het asbestinventarisatetest als dit werd afgeleverd tijdens een lopende huurperiode.

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestatetest met unieke code 20230927-000251.000, opgesteld op 27 september 2023, met als samenvattende conclusie: het gebouw is wel asbestveilig.

-tijdens de inspectie geïdentificeerd: 0 asbestmaterialen, 0 beperkingen en 1 uitsluiting

De koper zal een origineel asbestatetest ontvangen dat ter inzage ligt in het kantoor.

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

#### **Postinterventiedossier**

Het PID omvat de plannen, technische gegevens, contactgegevens van architect, veiligheidscordinator en aannemers, die het gebouw hebben opgetrokken of verbouwd.

Het PID is sinds 1 mei 2001 verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001, of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meer aannemers. Het wordt opgemaakt door de veiligheidscordinator. Op bouwplaatsen met slechts één aannemer is het de opdrachtgever of een aangestelde derde die een vereenvoudigd PID moet opstellen. Wanneer de eigenaar zelf werken uitvoert, is hij zelf verantwoordelijk voor het PID. Het PID moet gedurende de volledige levensduur van het gebouw bij het gebouw blijven. Wanneer een gebouw of deel ervan van eigenaar verandert, overhandigt de vorige eigenaar het PID aan de nieuwe eigenaar. Aan de hand van het PID kan men bij verbouwingen achterhalen hoe het gebouw werd opgebouwd en met welke materialen. Wanneer bouwwerken worden uitgevoerd, is de eigenaar verplicht het PID ter beschikking te stellen van architect en aannemers ter aanvulling.

De verkopers verklaren dat voor voormeld goed nog geen postinterventiedossier werd opgesteld, en dat er aan het verkochte eigendom sedert één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **Elektrische installatie**

De verkoper verklaart:

- dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie dateert van na 1 oktober 1981 (of die na die datum werd verzwared) en voor de ingebruikname (of na de verzwaring);

- dat deze installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019;

- dat bij proces-verbaal van 15 juli 2010 opgesteld door J Van Hemelen werd vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI;

- dat dit keuringsatetest betrekking heeft op de volledige elektrische installatie, en niet slechts op een gedeelte ervan;

- dat er bij zijn weten geen uitbreidingen of wijzigingen zijn aangebracht aan de elektrische installatie sedert de datum van het keuringsatetest

De koper zal het origineel van keuring van de elektrische installatie, dat ter inzage ligt op het kantoor, ontvangen.



De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de eigenaar het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden en dat de installatie binnen de 25 jaar na de laatste volledige keuring opnieuw moet gekeurd worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het AREI van 8 september 2019.

#### **Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot de woning, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Achiël De Mey daterend van 24 september 2023 met vermelding van certificaatnummer 20230924-0002997368-RES-1.

Het berekend energieverbruik bedraagt 223kWh/m<sup>2</sup>jaar, Energielabel C.

De koper zal een origineel van het EPC ontvangen dat ter inzage ligt in het kantoor.

#### **De renovatieplicht Residentiële gebouwen**

Het goed is een residentiële gebouw/residentiële gebouweenheid.

De verkoper verklaart dat door deze overdracht geen renovatieplicht ontstaat omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

De koper verklaart dat hij op de hoogte is dat hij geen maatregelen mag nemen die de energieprestatie van het goed verslechteren.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom). Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum. Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

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

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

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De verkopers verklaren dat er op heden geen renovatieverplichting lopende is voor het thans verkochte goed

#### **Zonnepanelen – groene stroomcertificaten**

De verkoper verklaart dat goed niet is voorzien van zonnepanelen.

#### **Risicozone voor overstroming - integraal waterbeleid – overstromingsrapport**

Op basis van een opzoeking gedaan via “[www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)”, verklaart ondergetekende instrumenterende Notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat voormeld goed niet is gelegen in een risicozone voor overstroming met betrekking tot de natuurrampenverzekering.

Op basis van het afgeleverde overstromingsrapport verklaart ondergetekende instrumenterende Notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, dat volgende waterscores van toepassing zijn voor het verkochte goed:-

- Perceelscore (= overstromingskans voor het perceel: ‘P-score’): A

- Gebouwscore (= overstromingskans voor het gebouw: ‘G-score’): A

*De onderscheiden klassen dienen als volgt te worden geïnterpreteerd:*

*- klasse A: geen overstroming gemodelleerd;*

*- klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;*

*- klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;*

*- klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.*

Uit zelfde rapport blijkt verder dat het goed:

- niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering;
- niet is gelegen in een afgebakend overstromingsgebied (overstromingsgebieden worden afgebakend in de bekkenbeheerplannen en kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);
- niet is gelegen in een afgebakende oeverzone (oeverzones kunnen worden afgebakend in een stroomgebiedbeheerplan, een wateruitvoeringsprogramma of een beslissing van de Vlaamse Regering; gronden gelegen in een afgebakende oeverzone kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);
- niet is gelegen in een signaalgebied. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren, waardoor er voor deze gronden een verscherpte watertoets geldt bij vergunningsaanvragen of eventueel een bouwverbod. Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt verwezen naar de informatie ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De Notaris kan hierover geen verdere toelichting en/of advies verstrekken.

- gelegen is in van nature overstroombare gebieden vanuit de Brugse polders.

De kopers zal een kopie van het overstromingsrapport ontvangen.

#### **Onroerend erfgoed – Bescherming - Klassering**

Uit de opzoeken blijkt niet dat het goed is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

De Notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed beschikbaar is gesteld.

#### **Bescherming – klassering**

De verkoper verklaart dat het goed aan geen beschermingsmaatregelen onderworpen is, ook niet overeenkomstig de wetgeving op monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, beschermd archeologisch patrimonium, beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

#### **Onteigening – planbatenheffing**

De verkoper verklaart dat er hem voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een intentie vanwege de overheid tot onteigening.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

#### **Rooilijn**

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet is getroffen door enige rooilijn.

#### **Ondergrondse leidingen en innemingen**

De verkoper heeft verklaard geen te kennis hebben van ondergrondse innemingen of leidingen. De Notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website van het KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt - <https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er zich op het goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het goed. Indien toch een ondergrondse inneming of leiding aanwezig zou zijn, dan brengt dit een erfdiensbaarheid van openbaar nut met zich mee.

#### **Rookmelders**

Partijen worden gewezen op de verplichting om vanaf 1 januari 2020 een rookmelder te voorzien in elke woning, bij gebreke waarvan een woning **niet** voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteits-vereisten die de Vlaamse overheid vanaf 2020 oplegt.

De notaris informeert de partijen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij

zich hieromtrent dienen te informeren. Meer informatie is terug te vinden op [www.wonenvlaande-ren.be/rookmelders](http://www.wonenvlaande-ren.be/rookmelders).

Indien er nog geen rookmelder(s) aanwezig zouden zijn in het verkochte goed, zal de koper er zijn persoonlijke zaak van maken het verkochte goed met de vereiste detectoren uit te rusten ter volledige ontlasting van de verkoper.

#### **Register van herstellvorderingen**

De ondergetekende notaris informeert over 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 ondergetekende notaris licht toe dat een woning die, na een conformiteits-onderzoek, niet conform blijkt te zijn, ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond kan worden verklaard, dat dan onder meer renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden of sloping kunnen opgelegd worden, en dat de conformiteit met de vereisten en normen van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijf-plaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest.

De verkopers verklaren dat op het verkochte goed **geen herstellvordering noch veroordeling** rust tot het uitvoeren van werken om het goed conform te maken, en/of tot beëindiging van overbewing, zoals dit ook blijkt uit een opzoeking door ondergetekende notaris in het register van herstellvorderingen.

De verkopers waarborgen niet dat het verkochte goed beantwoordt aan de voormelde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten. De verkopers verklaren dat zij niet beschikken over een conformiteitsattest. De verkopers gaan geen enkele verbintenis aan tegenover de kopers in verband met het verkrijgen van een conformiteitsattest, en waarborgen evenmin dat het verkochte goed beantwoordt aan de gemeentelijke reglementering in verband met de verhuring van onroerende goederen.

#### **Natuur**

De verkoper heeft verklaard dat het goed niet is gelegen binnen: een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN); een Vlaams erkend natuureservaat en hun uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of het Vlaams ecologisch netwerk; een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON); een natuurinrichtingsproject. Hij heeft verklaard dat het niet verhuurd wordt of in erfpacht werd gegeven aan een erkende terreinbeherende natuurvereniging. Bijgevolg is het voorkeurecht natuur niet van toepassing.

#### **Leegstand –verwaarlozing - ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring**

De verkoper heeft verklaard niet te zijn gewaarschuwd dat het goed op enige inventaris van en/of leegstaande, verwaarloosde en/of ongeschikt verklaarde en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en/of leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten zal worden gezet; en hij heeft verklaard dat het goed, bij zijn weten, ook niet is opgenomen in een dergelijke inventaris.

#### **Toewijzing aan een vennootschap**

Wanneer het goed wordt toegewezen aan een vennootschap, is de vertegenwoordiger van de vennootschap hoofdelijk en solidair gehouden tot alle verbintenissen van de vennootschap in deze zaak.

#### **Juridische procedures - geschillen**

De verkoper heeft verklaard dat er geen juridische procedures hangende zijn met betrekking tot het goed, en dat hij niet op de hoogte is van betwistingen met burens of andere derden.

### **Hypothecaire toestand**

Voormeld goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, inschrijvingen, koopverbrekende vorderingen, hypotheke of bezwarende overschrijvingen en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

De verkoper verklaart dat hem geen enkel bevel tot betalen of (bewarend) beslag werd betekend, geen niet-herroepen hypothecair mandaat te hebben gegeven, dat hij geen onherroepelijke opdracht heeft onderschreven om de opbrengst van deze verkoop over te maken aan een bankinstelling en geen weet te hebben van enige procedure die het vrijgeven van het goed zou kunnen belemmeren.

Op de vraag door ondergetekende notaris gesteld, verklaart de verkoper dat hij voorafgaand aan het verlijden van deze akte, geen hypotheke heeft toegestaan op het voorbeschreven goed en dat hij geen verklaring van onbeslagbaarheid heeft afgelegd.

### **Pandrecht**

De wetgeving inzake zakelijke zekerheden op roerende goederen, laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden meeverkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie. Uit de opzoeken in het pandregister blijkt niet dat een onderdeel van voormeld goed is bezwaard met een pandrecht of eigendomsvoorbehoud.

### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

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

### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

### **Belastingen**

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

### **Aanrekening van de betalingen**

De betaling door de koper gedaan, zal eerst aangerekend worden op de verschuldigde kosten, daarna op de bijkomende lasten en ten laatste op de te betalen koopsom.

### **Bekendmaking - Publiciteit**

Ter bekendmaking van de periode van de biedingen en volgens de plaatselijke gebruiken zal er gedurende tenminste twee weken voorafgaand aan de aanvang van de biedingen een aankondiging worden geplaatst op [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) en op

www.notaris.be/immo en op www.notarisblad.be (met doorplaatsing op www.hebbes.be en www.zimmo.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.

### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

De koper kan de aankoop niet doen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

#### **Premie**

**De verkopers verklaren dat er niet gewerkt wordt met een instelpremie.**

#### **Volmacht kopende partij (artikel 1251, 2° oud BW)**

Degene(n) aan wie het goed wordt toegewezen - zijnde de uiteindelijke koper of de commandverklaarde, of de uitoefenaars van een voorkooprecht - worden geacht van rechtswege te hebben verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling voorzien in artikel 1251, 2° oud Burgerlijk Wetboek, welke zou kunnen ontstaan ingevolge de door hen gedane betalingen.

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

- Mevrouw TANGHE Hilde Rachel Cecile, notarismedewerker, medewerkster van het kantoor van notarissen D'hoore & Thielemans, te Beernem en woonplaats kiezend op de zetel van het notariskantoor te Beernem, Bloemendalestraat 118.

- Mevrouw LANNOO Els Elke, notarismedewerker, medewerkster van het kantoor van notarissen D'hoore & Thielemans, te Beernem en woonplaats kiezend op de zetel van het notariskantoor te Beernem, Bloemendalestraat 118.

- Mevrouw PROVOOST Herlinde, notarismedewerker, medewerkster van het kantoor van Notarissen D'hoore & Thielemans, te Beernem en woonplaats kiezend op de zetel van het notariskantoor te Beernem, Bloemendalestraat 118.

met macht om afzonderlijk op treden, aan wie volmacht wordt gegeven om voor hen en in hun 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 die hoger vermelde goederen 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.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### **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 bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

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

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

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders 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 bidders 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) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de Notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

### **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

#### **Artikel 14.**

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijfduizend 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 **GEEN** premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

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

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

### **Toewijzing aan een medeveiler**

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

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **Kosten (Vlaams Gewest)**

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

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

tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

Artikel 25. Niet van toepassing.

### **Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten- lastens de koper**

Artikel 25bis.

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

### Nalatighedsinteressen

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

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

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

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

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van

hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de Notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

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

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

#### **Machten van de lasthebber**

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

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

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

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

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

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

#### **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 verkoopvoorwaarden.

### **C DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De Notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

### **D.VOLMACHT**

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

- Mevrouw TANGHE Hilde Rachel Cecile, notarismedewerker, medewerkster van het kantoor van notarissen D'hoore & Thielemans, te Beernem en woonplaats kiezend op de zetel van het notariskantoor te Beernem, Bloemendalestraat 118.

- Mevrouw LANNOO Els Elke, notarismedewerker, medewerkster van het kantoor van notarissen D'hoore & Thielemans, te Beernem en woonplaats kiezend op de zetel van het notariskantoor te Beernem, Bloemendalestraat 118.

- Mevrouw PROVOOST Herlinde, notarismedewerker, medewerkster van het kantoor van Notarissen D'hoore & Thielemans, te Beernem en woonplaats kiezend op de zetel van het notariskantoor te Beernem, Bloemendalestraat 118.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1., handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopsprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopsprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

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

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.



- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

#### **Afschrift – notariële aktenbank (Naban) – digitale kluis (Izimi)**

Partijen worden door de Notaris ingelicht dat het digitaal afschrift van alle akten sinds 2015 waarbij zij partij zijn, door hen kan worden geconsulteerd 1) in de Notariële Aktebank, toegankelijk via [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten), of 2) in de digitale kluis op [www.izimi.be](http://www.izimi.be), aan de hand van de elektronische identiteitskaart of de app ItsMe.

De Notaris wijst partijen op het feit dat het digitaal afschrift een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift. Partijen ontvangen bijgevolg geen papieren uitgifte van onderhavige akte, behalve na hun uitdrukkelijk verzoek aan de Notaris.

#### **Erfgenamen en rechtverkrijgenden**

Alle rechten en verplichtingen welke uit deze akte voortvloeien, verbinden hoofdelijk en ondeelbaar de partijen, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden, behoudens andersluidend beding in huidige akte.

#### **Clausule van orde**

Voor zover huidige akte één of meerdere clausules zou bevatten die met een sanctie van nietigheid zijn behept, brengt de eventuele nietigheid van deze clausule(s) niet de nietigheid van de overeenkomst met zich mee, volgens uitdrukkelijke wens van de partijen.

#### **Bevestiging identiteit**

De Notaris bevestigt de identiteit aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen. Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de Notaris, op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand, de namen, voornamen, woonplaats, geboorteplaatsen en -data van de natuurlijke personen; de naam, rechtsvorm, zetel, datum van oprichting en het BTW-nummer of ondernemingsnummer van de rechtspersonen. Rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van betrokkenen.

#### **Bekwaamheid**

Partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid; collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator; niet te vallen onder toepassing van boek XX van het Wetboek Economisch Recht of andere maatregelen, beschermingsmaatregelen of

beschikkingsbeperkingen, waardoor deze akte niet zou kunnen worden ondertekend zonder de nodige machtiging, vertegenwoordiging of bijstand.

**Toelichting - aanvaarding**

Partijen verklaren en erkennen: - dat de Notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen hem opgelegd om, bij vaststelling van tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen, de aandacht van partijen hierop te vestigen en hen mede te delen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere Notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman; de Notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken; - dat zich in dit proces-verbaal volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen voor evenwichtig houden en aanvaarden; - dat de Notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit dit proces-verbaal en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt; - dat dit proces-verbaal deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

**Recht op geschriften.**

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

**Waarvan proces-verbaal**

(...)

(Volgen de handtekeningen)

---VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT---