

Repertorium: 2024/0376

Datum: 27.03.2024

ROG: 50,00 €

## EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op zevenentwintig maart.

Ga ik, **Ides VIAENE**, notaris met standplaats te Roeselare, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek van:

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

Deze voorwaarden zijn van toepassing onverminderd de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek.

### **A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

#### **Contactgegevens van het notaris kantoor:**

**Aktius Notariskantoor – Notarissen Peter Verstraete en Ides Viaene**

Westlaan 333A

8800 Roeselare

Telefoon : 051/20.01.52

e-mail : [info@aktius.be](mailto:info@aktius.be)

#### **Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom**

##### **KAVEL 1:**

##### **GEMEENTE KOKSIJDE- tweede afdeling**

In een **appartementgebouw**, genaamd residentie “**SPLENDID**”, op en met grond en aanhorigheden, gelegen aan de **Zeedijk**, thans met huisnummer **356**, kadastraal bekend of het geweest zijnde, sectie G, volgens titel nummer 65/D en thans volgens recent kadastraal uittreksel nummer 65D P0000, met een oppervlakte van drie aren tweeënveertig centiaren (3a 42ca).

##### **Het APPARTEMENT nummer 3 op de eerste verdieping, met medegaande kelder nummer 3 in de ondergrondse verdieping, omvattende:**

In privatieve en uitsluitende eigendom: hall, gang, living, keuken, W.C., badkamer en twee slaapkamers, dit voor wat het appartement betreft, en de kelder medegaande met dit appartement en dragende hetzelfde nummer.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één veertiende (1/14<sup>e</sup>) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Voorschreven privaatief is gekend op het kadaster onder referte Zeedijk 356 (A1/3/K3) en met perceelsidentificatienummer **65D P0003**.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt: 743,00€.

##### **KAVEL 2:**

### **GEMEENTE KOKSIJDE- tweede afdeling**

In een **garagecomplex**, genaamd "SIMIL", op en met grond en aanhorigheden, gelegen in de ondergrond aan de **Lejeunelaan 38**, kadastraal bekend of het geweest zijnde, sectie G, volgens titel nummers 854 en 855 en thans volgens recent kadastraal uittreksel nummer 854A P0000, met een oppervlakte van achtentwintig aren zestig centiaren (28a 60ca).

### **De GARAGE nummer 9, omvattende:**

In privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twaalf vijfhonderdvijftigsten (12/550ste) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Voorschreven privaat is gekend op het kadaster onder referte Lejeunelaan 38 (G.OG/9/) en met perceelsidentificatienummer **854A P0015**.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt: 74,00€.

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

(...)

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

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

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

### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt:

- Voor Kavel 1 – appartement Koksijde, Zeedijk 356/101:

**TWEEHONDERDVIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO (€ 275.000,00).**

- Voor Kavel 2 – garage 9 Koksijde, Lejeunelaan 38: **DETTIGDUIZEND EURO (€ 30.000,00).**

### **Instelpremie**

In tegenstelling tot hetgeen bepaald is in de algemene verkoopvoorwaarden, wordt er hier uitdrukkelijk bepaald dat er geen instelpremie is.

### **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt **tweeduizend euro (2.000,00€)**. Dit betekent dat er met minstens **tweeduizend euro (2.000,00€)** of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

### **Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 18 juni 2024 om 12 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 26 juni 2024 om 12 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

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

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende

notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 4 juli 2024 om 14.30 uur**.

#### **Bezoeken**

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, na afspraak met het notariskantoor.

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

#### **Publiciteit**

De publiciteit zal gebeuren via:

Biddit.be

Notaris.be

Immoweb.be

Zimmo.be

Notarisblad

Sociale media (Facebook en Instagram)

#### **Aankoop via sterkmaking**

In tegenstelling tot hetgeen bepaald is in de algemene verkoopsvoorwaarden is de aankoop via sterkmaking uitgesloten.

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot – Gebruik**

De koper zal het genot 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 goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

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

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

De verkoper verklaart dat de goederen:

- Niet opgenomen zijn in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- Niet opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen;
- Niet opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, zoals vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen;
- Niet opgenomen zijn in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 3, §1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart dat er op de goederen geen conventionele noch wettelijke of decretale voorkooprechten noch rechten van wederinkoop van toepassing zijn en dat hij er evenmin heeft toegekend, hetgeen werd bevestigd in de opzoeking gedaan door ondergetekende notaris op het e-voorkooploket op 11 januari 2024.

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

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

#### **Grenzen – Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte 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**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen 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 en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, met uitzondering van degene eventueel vermeld in de hierna vermelde basisaktes.

#### **Schade aan de grond of ondergrond**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

#### **Mede-Eigendom**

Zoals voormeld appartement uitgebreid omschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Antoine Raveschot, destijds te Menen op 3 februari 1978, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 27 februari daarna, boek 6170 nummer 9.

Zoals voormelde garage uitgebreid omschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Marc Vanden Bussche, destijds te Koksijde op 17 april 1989, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 3 mei daarna, boek 7690 nummer 4.

De koper verklaart volledige kennis te hebben van deze basisaktes en van het reglement van mede-eigendom, alsmede van de beslissingen welke regelmatig getroffen werden door de algemene vergaderingen der eigenaars.

Een exemplaar van voormelde basisaktes, reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars van de voorbije 3 jaar zijn ter inzage op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van het te hebben ontvangen.

De koper verklaart zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen en opvolgers ten allen titel zich hieraan te onderwerpen.

Alle akten zowel overdragende als aanwijzende, met boven beschreven goederen als voorwerp, hieronder verstaan de huurcelen en genotafstanden, zullen de uitdrukkelijke melding moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbenden een volledige kennis hebben van deze basisaktes en dat zij in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien zijnde tevens gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen welke zullen voortvloeien uit de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten:

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

De koper draagt de kosten van de voormelde punten 1° t.e.m. 4°.

De kosten die de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, gehouden is te betalen, zijn bij de koper bekend.

De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen;

- overeenkomstig artikel 3.94 §5 van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94 §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de kopers, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars. Dit aandeel zal niet het voorwerp uitmaken van een afrekening tussen partijen.

Partijen zijn ervan op de hoogte dat de schuldvordering van de mede-eigendom, ontstaan na de eigendomsoverdracht ten gevolge van een voor die datum ingestelde procedure, toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

De verkoper verklaart, voor zover hem bekend, dat:

Op dit ogenblik geen enkel geschil hangende is waarin de vereniging van mede-eigenaars is betrokken, met uitzondering van hetgeen vermeld in de inlichtingen van de syndicus waarvan een kopie aanwezig is op het kantoor van de instrumenterende notaris. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van het te hebben ontvangen (faillissement aannemer renovatiewerken inkomhal).

- De vereniging van mede-eigenaars geen enkele lening heeft aangegaan voor het bekostigen van de tot op heden uitgevoerde werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen.

De syndicus van het appartementsgebouw zijnde Era Servimo te Koksijde, heeft de inlichtingen voorzien bij artikel 3.94 §1 en §2 afgeleverd bij schrijven van 18 januari 2024

De syndicus van het garagecomplex zijnde Immo Thalassa te Koksijde, heeft de inlichtingen voorzien bij artikel 3.94 §1 en §2 afgeleverd bij schrijven van 13 januari 2024.

Een exemplaar van voormelde inlichtingen zijn ter inzage op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van het te hebben ontvangen.

Het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars van de residentie "Splendid": 0836.681.220.

Het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars van het garagecomplex "Simil": 0829.229.046.

#### **Administratieve bepalingen**

- **Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening**

Kavel 1 – appartement Koksijde, Zeedijk 356/101:

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt de notaris dat de gemeente Koksijde over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

Het vastgoedinformatiedossier werd afgeleverd op 31 januari 2024.

Uit het vastgoedinformatiedossier blijkt dat:

1° voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van:

- *Beschrijving: bouwen van een appartementsgebouw*

*Referentie: 38014\_1957\_188*

*Gemeentelijk dossiernummer: 38014/17288/B/1957/4*

*Beslissing in eerste aanleg: vergund*

*Datum beslissing: 25 november 1957;*

- *Beschrijving: samenvoegen van twee appartementen op de vijfde verdieping (stopgezet)*

*Referentie: 38014\_2014\_8*

*Gemeentelijk dossiernummer: 38014/17288/B/2014/16000*

*Beslissing in eerste aanleg: geen tijdige beslissing genomen;*

- *Beschrijving: renovatie voorgevel en voortuinstrook residentie Splendid*

*OMV nummer: OMV\_2021053856*

*Datum beslissing: 26 juli 2021*

*Type: voorwaardelijke vergund;*

Constructies opgericht voor 29 maart 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:

- *Woongebied volgens het Gewestplan 'Veurne-Westkust', dd. 6 december 1976;*

- *Woongebied volgens het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Westhoek', dd. 23 oktober 2013;*

- *Categorie 1: Wonen: Zone 1: Dijkzone volgens het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zeedijk Koksijde', dd. 15 september 2016;*

3° het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, noch een procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4° op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 V.C.R.O. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° op het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

7° het goed niet geslagen is met een rooilijn.

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. In bepaalde gevallen is vergunningsplicht vervangen door meldingsplicht.

Een exemplaar van voormeld vastgoedinformatiedossier is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van het te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op het belang om zich voorafgaandelijk te informeren over de toestand van het goed, de huidige bestemming, of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften en de haalbaarheid van het project dat de kandidaat-koper

van plan is. Deze informatie kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de stad/gemeente.

Kavel 2 – garage Koksijde, Lejeunelaan 38:

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt de notaris dat de gemeente Koksijde over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

Het vastgoedinformatiedossier werd afgeleverd op 31 januari 2024.

Uit het vastgoedinformatiedossier blijkt dat:

1° voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van:

- *Beschrijving: het bouwen van ondergrondse garages*  
*Referentie: 38014\_1989\_9*  
*Gemeentelijk dossiernummer: 38014/656/B/1989/5352*  
*Beslissing in eerste aanleg: vergund*  
*Datum beslissing: 25 januari 1989;*
- *Beschrijving: het bouwen van een hotel*  
*Referentie: 38014\_1989\_94*  
*Gemeentelijk dossiernummer: 38014/820/B/1989/5464*  
*Beslissing in eerste aanleg: vergund*  
*Datum beslissing: 27 juni 1989;*
- *Beschrijving: bouwen van een hotel – wijzigend ontwerp*  
*Referentie: 38014\_1992\_379*  
*Gemeentelijk dossiernummer: 38014/2324/B/1992/5464*  
*Beslissing in eerste aanleg: vergund*  
*Datum beslissing: 08 februari 1993;*
- *Beschrijving: het bouwen van een polyvalente ruimte bij hotel Apostroff*  
*Referentie: 38014\_2002\_483*  
*Gemeentelijk dossiernummer: 38014/820/B/2002/10909*  
*Beslissing in eerste aanleg: vergund*  
*Datum beslissing: 11 maart 2003;*
- *Beschrijving: bouwen van een ondergrondse zaal bij hotel Apostroff*  
*Referentie: 38014\_2005\_438*  
*Gemeentelijk dossiernummer: 38014/820/B/2005/12209*  
*Beslissing in eerste aanleg: vergund*  
*Datum beslissing: 9 november 2005;*
- *Beschrijving: aanbouwen van veranda aan bestaand hotel*  
*Referentie: 38014\_2007\_338*  
*Gemeentelijk dossiernummer: 38014/820/B/2007/13092*  
*Beslissing in eerste aanleg: vergund*  
*Datum beslissing: 3 december 2007;*
- *Beschrijving: uitbreiden van een glasuitbouw aan een bestaand hotel*



Referentie: 38014\_2015\_456

Gemeentelijk dossiernummer: 38014/2324/B/2015/16862

Beslissing in eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 18 januari 2016;

- Beschrijving: het vervangen en uitbreiden glasuitbouw ter hoogte van binnenzwembad en renoveren veranda bij hotel

OMV nummer: OMV\_2022110762

Datum beslissing: 14 november 2022

Type: voorwaardelijk vergund;

Constructies opgericht voor 29 maart 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is volgens:

- Woongebied volgens het Gewestplan 'Veurne-Westkust', dd. 6 december 1976;

- Woongebied volgens het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Westhoek', dd. 23 oktober 2013;

3° het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, noch een procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4° op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 V.C.R.O. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° op het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

7° het goed niet geslagen is met een rooilijn.

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. In bepaalde gevallen is vergunningsplicht vervangen door meldingsplicht.

Een exemplaar van voormeld vastgoedinformatiedossier is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van het te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op het belang om zich voorafgaandelijk te informeren over de toestand van het goed, de huidige bestemming, of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften en de haalbaarheid van het project dat de kandidaat-koper van plan is. Deze informatie kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de stad/gemeente.

- **Pandrecht**

Partijen verklaren door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gesteld van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser kunnen worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

Ondergetekende notaris heeft de verkoper dan ook bevestigd over de aanwezigheid van bepaalde installaties waarop een roerende zekerheid zou kunnen rusten (onder meer zonnepanelen en -boilers, thuisbatterij, belangrijke industriële machines, zwembaden, keuken(toestellen), verwarmingsketel, enzovoort).

De verkoper verklaart aan de notaris dat dit niet het geval is en verklaart aldus uitdrukkelijk dat met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties verbonden met de verkochte goederen deze niet bezwaard zijn met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

- **Herstellvorderingen**

De notaris verklaart dat de goederen **niet opgenomen** zijn in het register van herstellvorderingen.

- **Waterparagraaf**

De notaris verklaart dat de goederen:

niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming;

niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;

niet gelegen zijn in een signaalgebied.

**Overstromingsrapport:**

- De grond heeft een **P(erceel)-score: A**: geen overstroming gemodelleerd;

- De aanwezige gebouwen (groter dan 25m<sup>2</sup>) hebben een **G(ebouw)-score: A**: geen overstroming gemodelleerd;

- **Onroerend Erfgoed**

De goederen zijn niet beschermd, noch opgenomen in één van de inventarissen vermeld in artikel 4.1.1. van het Onroerenderfgoeddecreet. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit de opzoeking gedaan in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

- **Bodemtoestand**

1. De verkoper verklaart dat er op de goederen, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bepaald in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. Uit voormeld schrijven van de gemeente Koksijde blijkt dat er geen milieuvergunning werd afgeleverd voor voorschreven goederen, met uitzondering van de milieuvergunning die werd vermeld in het vastgoedinformatiedossier van het garagecomplex:

- *beschrijving: exploiteren van een zwembad*

*Dossiënummer: 38014/7841/1/E/1*

*Referentiënummer: 38014\_2000\_33*

*Inrichtingsnummer: 640440*

*Risicoklasse: 3*

*Beslissing in eerste aanleg: aktenaam op 18 oktober 2000*

*Vlaem rubriek: 32.8.1.1.a*

3. De bodemattesten die betrekking hebben op de goederen werden afgeleverd op 17 april 2023. De inhoud ervan luidt als volgt:

*“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

## **2.0 EXTRA INFORMATIE**

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

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

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

### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of 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: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*
- 2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).*
- 3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*
- 4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”*
- 4. Een exemplaar van voormelde bodemattesten is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.*
- 5. De verkoper verklaart geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Ondergetekende notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van de comparanten. Voor zover de voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, zal de verkoper gevrijwaard worden voor de kosten van de eventuele bodemverontreiniging en bijhorende schade die toch zouden blijken alsook die hieruit voortvloeien. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van Hoofdstuk VIII: overdrachten van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast. De notaris wijst de koper er echter op dat het voorgaande:*
  - geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;*
  - niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.*

### **Elektrische Installatie**

#### **Kavel 1: appartement Koksijde, Zeedijk 356/101:**

*De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig*

controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 2 februari 2024 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van 1 jaar te rekenen vanaf voormelde keuring (en dus uiterlijk voor 02/02/2025) zal vastgesteld moeten worden door hetzelfde keuringsorganisme of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van het proces-verbaal van toewijs mee te delen aan voornoemd erkend keuringsorganisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper koopt de elektrische installatie in de staat waarin ze zich bevindt, ook al voldoet ze niet aan de wettelijke vereisten. Alle aanpassingswerken die nodig zouden zijn om de installatie conform te maken zullen worden uitgevoerd op kosten van de koper, zonder verhaal tegen de verkoper.

Een exemplaar van voormeld attest is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

Kavel 2: garage Koksijde, Lejeunelaan 38:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties en dus geen keuring van de elektrische installatie is vereist.

- **Energieprestatiecertificaat**

Kavel 1: appartement Koksijde, Zeedijk 356/101:

Privatief:

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Tim Vanluchene, gedateerd 20 december 2023, met vermelding van unieke code 20231220-0003071294-RES-1, dat een berekend energieverbruik weergeeft van **219 kWh/m<sup>2</sup>jaar (label C)**.

Een exemplaar van voormeld certificaat is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

Gemeenschappelijke delen:

Voor de gemeenschappelijke delen van de residentie "SPLENDID" werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt door energiedeskundige Jan Schepens, gedateerd 18 juli 2022, met vermelding van unieke code 20220718-0002642484-GD-1.

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

Kavel 2: garage Koksijde, Lejeunelaan 38:

Gezien de aard van het verkochte goed is geen energieprestatiecertificaat vereist.

- **Renovatieplicht**

Kavel 1: appartement Koksijde, Zeedijk 356/101:

Het goed is een residentiële gebouweenheid.

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

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Gelet op het feit dat het appartement reeds over energieprestatieniveau label C beschikt, is de renovatieverplichting niet van toepassing op onderhavige verkoop.

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

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

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

Kavel 2: garage Koksijde, Lejeunelaan 38:

Het goed is geen residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid, zodat de renovatieverplichting niet van toepassing is.

- **Asbestinventarisatetest**

Kavel 1: appartement Koksijde, Zeedijk 356/101:

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240223-000254.000, opgemaakt op 23 februari 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Asbestveilig.**

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

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

Een exemplaar van voormeld attest is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

Kavel 2: garage Koksijde, Lejeunelaan 38:

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240319-000063.000, opgemaakt op 19 maart 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Asbestveilig**.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

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

Een exemplaar van voormeld attest is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

- **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er zich in de goederen geen stookolietank bevindt, noch in de private delen, noch in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

- **Postinterventiedossier**

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

Het eventuele postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard door de syndicus, bij wie er kennis van kan worden genomen.

**Hypothecaire toestand**

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

**Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

Indien de goederen deel uitmaken van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

### **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 de goederen 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.

### **Geen opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering**

Deze verkoop geschiedt NIET onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan aldus geen bod uitbrengen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

---

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

### **Artikel 5.**

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

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

ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

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

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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 eindduur, 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

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

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

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

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om :

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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 tien procent (10%) van het weerhouden bod, met als minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

#### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

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

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

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

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

#### **Uitdrijving**

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

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

#### **Toewijzing aan een medeveiler**

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 6 weken** te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- eenentwintig komma tien procent (21,10%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met 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 vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de

notaris, in functie van het dossier.

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,50% voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

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

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

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

#### **Nalatigheidsinteresten**

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

#### **Sancties**

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij 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 verkoopvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid, en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling 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 verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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. De 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 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**

(...)

##### **Bevestiging identiteit.**

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

De notaris bevestigt de juistheid van de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en woonplaats van de partijen op grond van de wettelijke gegevens.

##### **Recht op geschriften.**

Het recht bedraagt VIJFTIG EURO (€ 50,00).

##### **WAARVAN PROCES-VERBAAL,**

Opgesteld op mijn kantoor te Roeselare, Westlaan 333A.

Op hogervermelde datum,

En na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de Notaris deze akte getekend.