

Nr.:

**VERKOOPSVOORWAARDEN**

Dossier: 28639-2/IM

FODFIN Brugge1: € 50 – Geen bijlagen

VLABEL: nihil

**VERKOOPSVOORWAARDEN GEDEMATERIALISEERDE  
MINNELIJKE OPENBARE VERKOPING**

Op heden ZEVENTIEN SEPTEMBER TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Ben ik, **Meester BERNARD WAÛTERS**, notaris te Brugge (eerste kanton), geassocieerd in "WaÛters & Parmentier", notarisvennootschap, met zetel te Brugge (Assebroek), Bossuytlaan 22, minuuthouder, met tussenkomst van **Meester Alicia LECLUYSE**, notaris te Brugge (4de kanton), overgegaan tot het opstellen van de **verkoopsvoorwaarden** voor de gedematerialiseerde openbare verkoping van de hierna te melden onroerende goederen.

Op verzoek en in aanwezigheid van:

■

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariskantoor WaÛters en Parmentier

Bossuytlaan 22, 8310 Brugge (Assebroek)

Telefoon dossierbeheerder: 050/55.68.95

E-mail dossierbeheerder: [isabel.meganck.358434@belnot.be](mailto:isabel.meganck.358434@belnot.be)

**Artikel 1. Beschrijving van het onroerend goed**

**STAD BRUGGE - zeventiende afdeling - Koolkerke**

Een perceel grond, gelegen te **Brugge (Koolkerke)**, aan de **Noorderboomgaard**, gekadastraerd volgens titel sectie A, deel van nummer 203/O/6, en volgens uittreksel uit de kadastrale legger van 31 augustus 2023, sectie A, nummer 203K8 P0000, met een oppervlakte van twee are negenenzestig centiare (2a 69ca).

KI: twee euro (€ 2,00).

Hierna genoemd het "goed".

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 worden vermeld.

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

**OPMERKING VOOR HET KADASTER**

Uit het kadastraal plan blijkt dat het voorschreven perceel grond niet rechtstreeks paalt aan de openbare weg "Noorderboomgaard". Mevrouw Marijke Vrielinck, ambtenaar bij de Dienst Openbaar Domein van de Stad Brugge, heeft evenwel in haar e-mailbericht van 16 september 2024 het volgende bevestigd:

*"De geel ingekleurde zone betreft de overdracht in openbaar domein.*

*De rooilijn loopt in één rechte lijn mee met de buurpercelen.*

*Hieruit kunnen we eventueel concluderen dat het hek niet correct op de rooilijn staat.*

*Perceel dat nu verkocht wordt staat wel degelijk aangesloten op de rooilijn."*

**Nota:** met 'de geel ingekleurde zone' wordt verwezen naar het plan bij het verkavelingsakkoord van 23 september 1960, waarop het openbaar domein wordt afgebeeld tegenover de kavels van voormeld akkoord.

Een exemplaar van dit plan 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 toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

Bij deze wordt aan de diensten van het kadaster gevraagd het kadastraal plan bij te

werken met de bestaande toestand na de inlijving in het openbaar domein, net zoals dit is gebeurd aan de linkse aanpalende eigendom van de uitweg van het links naastgelegen garagecomplex, zodat de feitelijke toestand na de inlijving in het openbaar domein overeenstemt met de kadastrale documentatie.

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM



#### **Artikel 2. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt vijftientigduizend euro (€ 85.000,00).

#### **Artikel 3. Minimum bod**

Het minimum bod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet worden geboden, en dat lagere biedingen niet worden aanvaard.

#### **Artikel 4. Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is vier november twee duizend vierentwintig, om dertien uur (13.00 uur).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is twaalf november twee duizend vierentwintig, om dertien uur (13.00 uur), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in de algemene verkoopvoorwaarden.

#### **Artikel 5. Toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, worden ondertekend op het kantoor van ondergetekende notaris op twintig november twee duizend vierentwintig om zeventien uur (17.00 uur).

#### **Artikel 6. Bezoeken**

Gezien de verkoop enkel gronden omvat, is er geen bezoekenregeling te voorzien.

#### **Artikel 7. Eigendom – Genot – Gebruik**

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

Het goed is niet verhuurd, niet in gebruik bij derden, en niet bezwaard met een publiciteits-overeenkomst of een sociaal beheersrecht.

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. De koper mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

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

#### **Artikel 8. 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 worden aangesproken.

**Artikel 9. Belastingen**

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

**Artikel 10. Hypothecaire toestand**

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

**Artikel 11. Staat van de verkochte goederen – 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 van de goederen en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

**Artikel 12. Grenzen – Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de te koop gestelde goederen 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.

**Artikel 13. Gemeenheden**

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

**Artikel 14. 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 afstand wordt gedaan van de schadevergoeding waarop hij dienaangaande aanspraak kan maken of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de bijzondere vermeldingen die in de verkoopvoorwaarden opgenomen zouden kunnen zijn.

**Artikel 15. Vorderingen tot vrijwaring**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper 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.

**Artikel 16. Voorkoop- of voorkeurrechten**

De verkoper heeft geen voorkoop- of voorkeurrecht met betrekking tot het goed toegestaan, en er bestaat er ook geen krachtens de wet.

**Artikel 17. Erfdienstbaarheden**

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

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

De verkoper verklaart geen erf dienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het ver-kochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erf dienstbaarheden, met uitzonde-ring van hetgeen hierna bepaald is onder artikel 17bis.

**Artikel 17bis. Vorige eigendomstitels**

De koper wordt erop gewezen dat in een akte, verleden voor notaris Luc De Quinamar, destijds te Brugge (Assebroek) op 25 juni 1975, de volgende bepalingen zijn opgeno-men, die hierna letterlijk worden weergegeven:

*“4. De kopers zullen de waarde van de helft van de kantgevels en scheidingsmuren langs de kant van de overblijvende eigendom van de verkoper alleen mogen eisen zo deze er gebruik van maakt.*

*Zij zullen de waarde mogen verhalen tegen de toekomstige verkrijgers van deze grond op het tijdstip en de wijze zoals deze daartoe gehouden zijn, volgens de wetten of plaatselijke gebruiken, zonder waarborg of tussenkomst van de verkoper.*

*5. Wat betreft het oprichten van gebouwen en het vaststellen van de bouwlijn, moeten de kopers zich houden aan de voorschriften van de Staat, Provincie en de Gemeente, alsook aan deze van de Dienst van Stedebouw. Bij wijze van inlichting wordt hierna vermeld dat door de Dienst van Stedebouw betreffende de verkochte grond volgende eisen worden gesteld:*

*a) de gebouwen moeten opgericht worden naar de bouwtrant opgelegd door deze diensten, ieder huizenblok moet een architecturaal geheel vormen, opgetrokken in éénzelfde gevelsteen.*

*b) vóór de gebouwen moeten tuintjes aangelegd worden, hoofdzakelijk bestaande uit grasperken met lage haagafsluitingen en eventueel veiligheidsmuurtjes.*

*c) de tuinafsluitingen moeten na de verkoop aangebracht worden door middel van hagen en draag.*

*d) op de scheidingslijn palende aan het wandelpad, kant van de Damse Vaart en de nuttige ruimte moet op de uiterst zuid-oostelijke hoek van deze ruimte een boomstam (trunk) geplant worden door de kopers, zoals aangeduid op het plan.*

*6. Het bouwplan opgemaakt door de heer Roger D’Helft, Naaldenstraat te Brugge, of zijn opvolgers aan te duiden door de verkoper of diens erfgenamen, moet door de kopers of hun opvolgers en rechthebbenden uitgevoerd worden.*

*7. De aanleg van de boordstenen en de voetpaden in cementdallen op anderhalve meter breedte en negen meter vijfentwintig centimeter lengte, op een afstand van vijftig centimeter van de boordstenen, aldus samen twee meter, benevens alle mogelijke aansluitingen aan riolen, elektriciteit, enzomeer, zijn ten laste van de kopers. De boordstenen en voetpaden moeten aangelegd worden op eerste verzoek van gelijk welke belanghebbende en er moet een ruimte van tenminste twee meter vrij blijven tussen de boordstenen en het voortuintje. Is eveneens ten laste van de kopers het onderhoud van de beekbuizen langs de Gemene Weidestraat.*

*Verder zijn zij verplicht zich regelmatig te vergewissen van het goed functioneren van hun sifon en septische put, staatstype, die zij verplicht zijn te plaatsen. Zij dienen*

deze jaarlijks na te zien teneinde geen bevuild water in de hoofdriool te lozen. Zo zij deze verplichting niet naleven zal bij vastgestelde overtreding de aansluiting aan de hoofdriool op kosten van overtreders worden afgesloten.

De kopers moeten gedogen dat de aansluiting aan het rioolnet van een aanpalend eigenaar gebeurlijk over een kleine strook onder hun voortuin zou kunnen lopen en dat zou gebruik gemaakt worden van de voorgevel voor het vastmaken van de elektriciteitsleiding.

8. Op het verkocht perceel aangeduid onder nr. 21 mag geen winkel, noch herberg, noch welke bedrijvigheid ook worden uitgebaat door kopers of door derden.

9. De verkoper kan niet aansprakelijk gesteld worden voor verlies van grond hoegenaamd uit hoofde of ter gelegenheid van bovenvermelde verkoopsvoorwaarden of door openbare diensten opgelegde bouwvoorwaarden noch aangaande de aard van de ondergrond noch het hoogtepeil van de grond, noch wegens welkdanige gevolgen hoegenaamd.

10. Op de achterkant van het perceel bestaat een uitweg in voordeel van de aanpalende percelen en belanghebbenden van de wijk, op een diepte van anderhalve meter over de breedte van gans het perceel, zoals in stippellijn is aangeduid op het plan; gebeurlijke verharding en onderhoud van deze uitweg valt ten laste van de kopers. Langs deze uitweg zullen de kopers eeuwigdurend en onvergeld in beide richtingen uitweg hebben naar de straat alover de aanpalende percelen eveneens met een erf-dienstbaarheid van uitweg belast. Zij mogen de doorgang van de aanpalende garages naar de openbare weg niet belemmeren noch overbouwen.

11. De kopers gaan de verplichting aan voornoemde bijzondere voorwaarden en verplichtingen bij eventuele wederverkoop aan de toekomstige eigenaars van deze grond op te leggen. Het goed mag verder verkocht worden zonder dat een woning werd opgericht.

12. Ingevolge onderhandse overeenkomst van twaalf juni negentienhonderd zeventien tusschen de verkoper en de N.V. EBES, werd toelating verleend aan deze maatschappij een bovengrondse hoogspanningsleiding op percelen 201/a, 202 en 203/a op te richten (kadastrale percelen). De kopers moeten deze voorwaarde eerbiedigen voor zover ze betrekking heeft op hun perceel.

13. Wanneer de kopers aan voornoemde voorwaarden niet op hun kosten voldoen, in het bijzonder de aanleg van de boordstenen en voetpaden en de overwelving van de beek langs de Gemene Weidestraat, dan kunnen zij door eender welke belanghebbende per aangetekende brief aangemaand worden de werken uit te voeren en hun verplichtingen na te komen. Eventuele schade veroorzaakt door hun nalatigheid kan aanleiding geven tot schadevergoeding.

Partijen erkennen dat ondergetekende notarissen hen gewezen hebben op de bepalingen van de wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig aangaande de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw en dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan gebruikt worden op voorschreven perceel mag opgericht worden, zolang de bouwvergunning door de overheid niet is uitgereikt."

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.

De koper wordt erop gewezen dat een deel van de voormelde letterlijk hernomen voorwaarden uit de akte verleden voor notaris Luc De Quinamar, destijds te Brugge (Assebroek), op 25 juni 1975, kaderden in het door het College van Burgemeester en Schepenen van de vroegere Gemeente Koolkerke op 23 september 1960 afgeleverde verkavelingsakkoord. Dit verkavelingsakkoord dateert van voor 22 april 1962 en is niet gelijk te stellen met een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

De instrumenterende notaris wijst de koper op artikel 7.5.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening :

**“Artikel 7.5.3.**

*§ 1. Verkavelingsakkoorden van vóór 22 april 1962 vervallen, behoudens overmacht, als op 1 oktober 1970 geen van de werken is aangevat die in het vermelde akkoord zijn opgenomen in verband met de geplande en in het akkoord aanvaarde aanleg van nieuwe verkeerswegen, wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen. Als de werken zijn aangevangen, dan vervalt het akkoord als deze werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972.*

*Wanneer de verkavelingen langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg moeten worden uitgevoerd, vervalt het akkoord eveneens als de verkoop van minstens een derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 is geregistreerd.*

*Deze verkavelingsakkoorden vormen geen basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen.*

*Het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een bestaande op basis van dit verkavelingsakkoord vergunde woning, die niet gelegen is in de geëigende bestemmingszone, kan echter worden toegestaan.*

*Om een woning te bouwen op een onbebouwd perceel binnen de omschrijving van een verkavelingsakkoord, kan de vergunningverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg als aan de volgende voorwaarden is voldaan :*

*1° het ontvangstbewijs van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven vóór 30 april 2006;*

*2° de aanvraag heeft betrekking op een perceel, gelegen binnen een verkaveling waarvoor het bestuur van de stedenbouw vooraf zijn akkoord heeft gegeven. Enkel een schriftelijk bewijs dat de aanvrager bij zijn aanvraag voegt, kan het bestaan van dit akkoord aantonen;*

*3° na de vaststelling van het gewestplan zijn binnen éénzelfde verkaveling op grond van het verkavelingsakkoord nog stedenbouwkundige vergunningen of gunstige stedenbouwkundige attesten verleend, afwijkend van het gewestplan;*

*4° de eigenaar op 1 januari 1999 is niet dezelfde als de oorspronkelijke eigenaar op het ogenblik dat het verkavelingsakkoord werd verkregen;*

*5° de grond waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ligt tussen bebouwde percelen of maakt deel uit van een huizengroep.”*

De koper wordt erop gewezen dat door de eigenaar geen dergelijke vergunning werd aangevraagd vóór 30 april 2006.

**Artikel 19. Administratieve bepalingen**

*Ruimtelijke ordening*

Volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Stad Brugge op 5 augustus 2024:

1. is er voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning uitgereikt;
2. is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld goed: woongebieden (Gewestplan Brugge-Oostkust de dato 7 april 1977);
3. maakt het voormeld onroerend goed niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en is er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;
4. rust er geen voorkeepsrecht op voormeld goed dat in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als zone waar het voorkeepsrecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. is er voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning uitgereikt;
6. maakt voormeld goed niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Een exemplaar van voormeld stedenbouwkundig uittreksel, samen met de bijhorende brief, 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 toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

Voormelde Stad Brugge liet voor voormeld goed tevens weten:

- gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" met als bestemming "Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied", status : natraject, datum : 4 februari 2011;
- gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen – Brugge Oostende", van 5 juni 2015, met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen";
- volgende verordeningen zijn van toepassing:
  - a. algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, van 29 april 1997
  - b. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, van 8 juli 2005
  - c. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, van 5 juni 2009
  - d. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van 5 juli 2013
  - e. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, van 9 juni 2017
  - f. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, van 10 februari 2023
  - g. gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, van 12 mei 2023
  - h. provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten, van 24 april 2008
  - i. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen, van 7 april 2011
  - j. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen, planfase status : advisering
  - k. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op reclames, opschriften, uithangborden en andere publiciteitsmiddelen, van 22 juni 2017

- Soort weg waarlangs het perceel gelegen is  
Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale weg type 3

Straatnaam: Noorderboomgaard

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

- Milieu  
Zoneringsplan  
Bestemming: Centraal gebied

Ondergetekende notaris wijst partijen op de verplichting een omgevingsvergunning voor

stedenbouwkundige handelingen te bekomen voor de vergunningsplichtige werken vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### *Premies en tegemoetkomingen*

De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op het bestaan van premies, tegemoetkomingen en al dan niet fiscale stimuli, zoals daar zijn:

- premies voor verwerving, bouwen, saneren, aanplanten, verbouwen en renovatie, terug te vinden via [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be), [www.vlaanderen.be/energielening](http://www.vlaanderen.be/energielening), en vaak ook via de website van de gemeente waarin het eigendom is gelegen (bijvoorbeeld opknappremie in Brugge via [www.brugge.be](http://www.brugge.be));
- de gratis verzekering gewaarborgd wonen, aan te vragen volgens de voorwaarden en formaliteiten terug te vinden op [www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen](http://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen);
- belastingvoordelen bij verbouwingen, terug te vinden via [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be);
- belastingvoordelen bij verwerven, bouwen of verbouwen van onroerend goed (bijvoorbeeld woonbonus) en voor het langetermijnsparen (bijvoorbeeld aflossing hypothecaire lening of premies levensverzekering).

Partijen zullen zelf onderzoeken of zij voor één of meerdere van voormelde premies en tegemoetkomingen in aanmerking komen, ze desgevallend aanvragen en opvolgen, zodat zij de notaris hiervoor van alle verantwoordelijkheid ontslaan.

Deze verkoop kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen.

De instrumenterende notaris wijst de partijen voorafgaandelijk aan de overdracht uitdrukkelijk op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

#### *Bodemtoestand*

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

2) Uit de milieu-inlichtingen verstrekt door de Stad Brugge op 17 juli 2024 blijkt dat zij geen kennis hebben van risico-inrichtingen of vergunningen met betrekking tot het voormeld goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voormeld goed een risicoground zou zijn.

3) De inhoud van het bodemattest met voormeld goed als voorwerp, afgeleverd door de OVAM op 17 juli 2024, luidt als volgt:

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

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

##### ***2.0 EXTRA INFORMATIE***

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

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

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

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

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

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

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

Een exemplaar van voormeld bodemattest 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 toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

4) De verkoper verklaart met betrekking tot voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die



aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

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

#### *Asbest*

1) Volgens het Materialendecreet van 23 december 2011 is een "toegankelijke constructie met risicobouwjaar" elke constructie met bouwjaar vóór 2001 die mensen binnen kunnen betreden. Een constructie kan binnen worden betreden als ze minstens bestaat uit een dak dat wordt gedragen door constructie-elementen, en als een mens er normaal in kan staan of lopen.

2) Partijen worden erop gewezen dat elke volle of blote *eigenaar* van een dergelijke constructie met risicobouwjaar tegen uiterlijk 31 december 2031 over een asbestinventarisatetest dient te 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 privaat deel. Bij gebouwen met meerdere wooneenheden, kan elk asbestinventarisatetest maar betrekking hebben op één wooneenheid.

3) Partijen worden erop gewezen dat elke volle of blote *eigenaar* van een dergelijke constructie met risicobouwjaar zich via de geëigende kanalen bij onderhouds-, herstellings- of ontmantelingswerken in constructies altijd dient te ontdoen van alle asbesthoudende materialen die door de werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden.

Partijen worden ook ingelicht van het verbod constructies zoals zonnepanelen, overzetdaken en reclamepanelen te bevestigen aan of over asbesthoudende dak- en gevelbekleding, van het verbod asbesthoudende dak- en gevelbekleding in te sluiten of te bedekken met andere materialen en van het verbod dak- en gevelbekleding van asbestcement te reinigen of te ontmossen.

Bovendien is de eigenaar van een *publieke* constructie met risicobouwjaar (= dergelijke constructie die een publieke organisatie huisvest die aan een groot aantal personen overheidsdiensten verstrekt) verplicht zijn publieke constructie met risicobouwjaar tegen 1 januari 2034 te ontdoen van: a) alle eenvoudig bereikbare niet-hechtgebonden asbesthoudende materialen, met uitzondering van asbesthoudend pleisterwerk op wanden dat een laag risico vormt, en van b) alle dak- en gevelbekledingen, dakgoten, rookgaskanalen en hemelwaterafvoerkanalen bestaande uit asbestcement als ze zich aan de buitenzijde bevinden, en is hij verplicht om zijn publieke constructie met risicobouwjaar tegen 1 januari 2040 asbestveilig te maken en nadien asbestveilig te behouden.

4) Partijen 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.

5) De verkoper verklaart dat voormeld goed geen toegankelijke constructie met risicobouwjaar uitmaakt, zodat geen asbestinventarisatetest dient te worden overhandigd aan de kandidaat-kopers.

#### *Postinterventiedossier*

De verkoper verklaart dat er voor voormeld goed geen postinterventiedossier werd opgesteld, en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden

uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### *Rookmelders*

De notaris wijst de kandidaat-koper er op dat sinds 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders of een rookdetectiesysteem moeten beschikken. Meer informatie hieromtrent kan de kandidaat-koper terugvinden via de website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be).

#### *Zonnepanelen*

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet is uitgerust met zonnepanelen.

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

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

#### *Overstromingsgebieden*

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bedoeld in artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen.

#### *Decreet integraal waterbeleid*

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed:

- niet is gelegen in overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering (overstromingsgevoelig zijn de gebieden waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee, of door fluviale of pluviale overstromingen); perceel-score (P-score) "A" – gebouwscore (G-score) "Onbekend" – te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool;
- 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 (gronden gelegen in een signaalgebied hebben een vergroot overstromingsrisico, hetgeen kan leiden tot een verscherpte watertoets bij vergunningsaanvragen of tot een bouwverbod).

#### *Onroerend erfgoed*

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een kennisgeving of beslissing tot onteigening.

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, niet in de inventaris archeologische zones, niet in de inventaris bouwkundig erfgoed, niet in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en niet in de inventaris van historische tuinen en parken. De verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart dat voormeld goed geen beschermd goed uitmaakt overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht en geen

beschermd archeologische site), noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend.

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

#### *Consultatie register van de herstellvorderingen*

De instrumenterende notaris heeft het register van de herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, § 1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geconsulteerd op 12 juli 2024, en heeft vastgesteld dat dit register geen informatie bevat over voormeld goed.

#### *Bosdecreet*

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

#### **Artikel 20. Medeveilers**

Indien wordt toegewezen aan een koper-medeveiler, zal deze toewijs gelden als een veiling met toepassing van het bepaalde in artikel 4.102 Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 21. 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.

#### **Artikel 22. Kosten**

Benevens het forfaitair kostenpercentage bepaald in de algemene verkoopvoorwaarden, dient de koper nog de bedragen te betalen die bij de toewijzing zullen worden aangekondigd als zijnde de onkosten die werden gemaakt om tot deze verkoop te kunnen komen, te weten: nihil.

#### **Artikel 23. Bekendmaking – Publiciteit**

Ter bekendmaking van de **periode van de biedingen** en volgens de plaatselijke gebruiken zal er gedurende tenminste drie weken voorafgaand aan de aanvang van de biedingen een aankondiging worden geplaatst op:

- [www.biddit.be](http://www.biddit.be)
- [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be) (inclusief [www.notarisblad.be](http://www.notarisblad.be) en [www.hebbes.be](http://www.hebbes.be)) met publiciteit in de papieren versie van het Notarisblad West-Vlaanderen en niet in het Nieuwsblad en De Standaard op zaterdag
- [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)
- social media boost Facebook Instagram
- het plaatsen van een 'te koop'-bord of affiche aan het goed

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.

#### **Artikel 24. 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.

#### **Artikel 25. 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° van het 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:

- ■
- elke medewerker van het notariskantoor WaÛters & Parmentier, te Brugge (eerste kanton),

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, ten einde 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 stellen.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### ***Toepassingsgebied***

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

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

### ***Toetreding***

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

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

### ***Wijze van verkopen***

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) 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 bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangegeven persoon/personen;
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

## ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.bid-dit.be](http://www.bid-dit.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 vijf 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 vijf minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van vijf minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf 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 vierentwintig uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### ***Biedsystemen***

Artikel 10.

#### ***Algemeen***

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van “manuele biedingen”), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van “automatische biedingen”). De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

#### ***Voorrang van automatische biedingen***

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### ***Plafond (bereikt)***

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 vijf hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum tien werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

### ***Het sluiten van de biedingen***

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel vijf 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 bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000) 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 tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is 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 vijf duizend euro (€ 5.000) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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 ten honderd (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000).

### ***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 artikel 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op *biddit.be* verlagen (verlaagde startprijs).

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

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

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de

ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### ***Uitdrijving***

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

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

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

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

### ***Sterkmaking***

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

### ***Aanwijzing van lastgever***

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

### ***Borg***

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

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

### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

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

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



**Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris. De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

**Kosten (Vlaams Gewest)**

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentertig 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 vijfentertig 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met 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 vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
  - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Bij gebreke aan enige andersluidende bepaling zal minimum een forfaitaire bijdrage van zevenendertig procent worden gehanteerd.

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 commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### **Nalatigheidsinteressen**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de 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 wordt verweten 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 hoger-vermelde 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk

Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

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

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### ***Waarschuwing***

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

## **C. DEFINITIES**

Voor deze verkoop gelden de volgende definities:

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op bidit.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 ook de “lastgever” te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:



Hierna de “lasthebber” te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende 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 verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- alle verzet te doen, alle beslag aan te gaan, inschrijving te nemen, alle gedwongen onteigeningen te vervolgen, alle rangorden, rangregelingen, bijdragen en geldverdelingen te doen, alle borderellen van plaatsing in te trekken, er het bedrag van te ontvangen, compromissen en transacties te tekenen, afgifte te doen, termijnen en termen toe te staan.
- 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 rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken 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 hoger gemelde 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 verkoopmogelijkheden 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 (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) 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.

#### ***Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)***

Recht van vijftig euro (€ 50), betaald op aangifte door notarissen Bernard WaÛters & Stephanie Parmentier, te Brugge (eerste kanton).

#### ***NABAN – Notariële Aktebank***

Partijen worden door de instrumenterende notaris ingelicht dat de elektronische vorm van onderhavige akte door hen kan worden geconsulteerd in de Notariële Aktebank. Deze databank is toegankelijk via 1) [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten) en 2) via de applicatie "IZIMI", en is te consulteren met behulp van de elektronische identiteitskaart

of de app "itsme®".

Partijen ontvangen bijgevolg geen papieren uitgifte van onderhavige akte, behalve na hun uitdrukkelijk verzoek aan de instrumenterende notaris.

***Bevestiging van identiteit***

- De identiteit van de comparanten werd de instrumenterende notaris aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.
- Om te voldoen aan de verplichtingen van de hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van de identiteitskaart en/of uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of het Rijksregister dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte, woonplaats en het rijksregisternummer of bisregisternummer van partijen overeenkomen met de hiervoor aangehaalde vermelding.

***WAARVAN PROCES-VERBAAL***, verleden te Brugge (Assebroek).

Aldus door mij, notaris, opgesteld op datum als boven, op mijn kantoor, en na integrale voorlezing en toelichting door de comparanten en mij, notaris, getekend.