



WNC000091

<b>Rep. n°:</b>	<b>LASTENKOHIER ONLINE VERKOOP</b>		
<b>D. 109671/CC/VC</b>			
Registratiekantoor:	Kortrijk 2	Reg. Bel. VLABEL:	-
Kantoor Rechtszekerheid:	Kortrijk 2	Reg. Bel. FOD:	€ 50,00
Recht op geschriften:	€ 100,00	Hypotheekrecht:	€ 0,00
Registers:	-	Aantal bijlagen:	3

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Op dertien mei.

Ga ik, meester **Christoph CASTELEIN**, die mijn ambt uitoefen in de vennootschap “West Notarissen”, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

(...)

**ONLINE OPENBARE VERKOOP VIA BIDDIT  
VERKOOPSVOORWAARDEN  
8870 Izegem, Roeselaarsestraat 360**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- 1° Een voorafgaande uiteenzetting omtrent het uitbrengen van een bod;
- 2° De bijzondere verkoopsvoorwaarden van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 3° De administratieve voorwaarden van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 4° De attesten en de formulieren van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 5° De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- 6° De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- 7° De volmacht(en), indien opgenomen.

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING: AANDACHTSPUNTEN BIJ HET  
UITBRENGEN VAN EEN BOD**

**GEVOLGEN VAN EEN BOD**

- 1° Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder 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.
- 2° Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de vijf (5) hoogste bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum tien (10) werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de hoogst weerhouden bidder nadat de notaris contact met hem heeft opgenomen, voor de notaris zal verschijnen, opdat die notaris zich van de identiteit, bekwaamheid en de burgerlijke staat van de koper kan verzekeren;

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

#### **GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING**

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

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

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

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

#### **DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is in principe **dinsdag 2 juli 2024 om negen uur (9u00)**.

De gene aan wie het goed wordt toegewezen is verplicht om op **woensdag 10 juli 2024 om veertien uur dertig (14u30)** aanwezig te zijn op het kantoor van ondergetekende notaris voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing.

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN EIGEN AAN DE ONLINE VERKOOP**

##### **CONTACTGEGEVENS NOTARISKANTOOR**

West, Geassocieerde Notarissen

Ondernemingsnummer: 0713.613.855

Kantoor Kortrijk: 8500 Kortrijk, Doorniksesteenweg 59

Telefoonnummer: 056 25 38 15

Mail: kortrijk@westnotarissen.be

##### **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

##### **STAD IZEGEM - 4de afdeling**

Een woonhuis op en met grond en met aanhorigheden, gelegen Roeselaarsestraat 360, volgens titel gekend onder sectie D, nummers 160/I en 160/G/2 met een oppervlakte van vierhonderd veertig vierkante meter (440 m<sup>2</sup>) en volgens recent kadastraal uittreksel gekend onder sectie D, nummer 0160R8P0000, met eenzelfde oppervlakte van vierhonderd veertig vierkante meter (440 m<sup>2</sup>).

Kadastraal inkomen: vierhonderd drieënvijftig euro (€ 453,00).

Hierna onveranderlijk "**het goed**" genoemd.

De koper verklaart het goed te kennen en er geen verdere beschrijving van te wensen.

### **ROERENDE GOEDEREN**

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

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

Zijn begrepen in onderhavige verkoop en worden geleverd in de staat waarin zij zich thans bevinden:

- De aanwezige verlichtingselementen;
- Alle onroerende goederen door incorporatie en bestemming in de meest ruime zin van het woord.

### **VERKLARING KADASTRAAL INKOMEN**

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een aanpassing of herziening van het kadastraal inkomen van het goed.

Hij verklaart in de laatste 2 jaar geen veranderingswerken te hebben uitgevoerd aan het goed, waarbij hij gehouden was dit aan de administratie van het kadaster te melden.

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

(...)

De koper zal met deze oorsprong van eigendom genoeg moeten nemen en geen andere titel kunnen eisen dan een afschrift van deze akte. De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

### **HYPOTHECAIRE TOESTAND**

(...)

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

### **ROERENDE ZEKERHEDEN**

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

De verkoper verklaart dat hij alle leveranciers van nieuwe installaties of verbeteringen betreffende het goed (verwarmingsketel, zonnepanelen, keuken(toestellen) enz.) integraal heeft betaald en dat geen enkel onderdeel van voormeld goed is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

### **TELLERS**

De individuele aansluitingen aan alle openbare en/of private nutsvoorzieningen en verdeelnetten zijn ten laste van de koper met ingang vanaf zijn ingenottreding.

Partijen verklaren hieromtrent onderling het nodige te zullen doen.

**INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt VIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 85.000,00).

**MINIMUMBOD**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

**AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 24 juni 2024 om veertien uur (14u00)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 2 juli 2024 om veertien uur (14u00)**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

**DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 10 juli 2024 om veertien uur dertig (14u30)**.

**COMMANDVERKLARING – STERKMAKING**

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

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

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

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

Aankoop bij sterkmaking is niet toegelaten.

**BEZOEKEN****Sleutel op kantoor**

Het bezoek zal telkens plaatsvinden na voorafgaandelijke contactname met het notariaat. Een sleutel zal ter beschikking worden gesteld op het notariaat, uiterlijk op maandag 27 mei 2024 en zal aan de geïnteresseerde worden overhandigd met het oog op het bezoek. De kandidaat-kopers kunnen het eigendom op eigen risico bezoeken.

**PUBLICITEIT**

De publiciteit zal als volgt gebeuren vanaf 27 mei 2024 tot aan de zitdag:

**Digitaal – virtueel**

- Foto-reportage (met binnen- en buitenbeelden);
- Grondplan;
- Virtueel bezoek;
- Aanplakking verkoopbord;
- notarisblad.be;
- zimmo.be;

- biddit.be;
- notaris.be;
- immoweb.be.

Er zullen in totaal 5 inlassingen gebeuren, dit volgens het publiciteitspakket Mediahuis voor de provincie West-Vlaanderen.

#### **EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

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

#### **GENOT – GEBRUIK**

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

De verkoper verklaart dat het goed thans vrij is van gebruik.

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

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

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

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

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

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

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, voor zover de verkoper daar geen kennis van had. De verkoper verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het goed.

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

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

### **OPPERVLAKTE VAN HET GOED**

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

### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

#### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare rechten en erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen bevoordeeld of benadeeld zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten, of er zich van te bevrijden, en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, en zonder verhaal jegens de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten geen erfdienstbaarheden het goed bezwaren en dat hij persoonlijk geen heeft toegestaan.

#### **Gemeenheden**

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren, hagen en afsluitingen die de begrenzing vormen van het goed en de aanpalende eigendommen.

### **BELASTINGEN**

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

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

## **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

### **STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING**

#### **Stedenbouwkundige inlichtingen/ stedenbouwkundig uittreksel**

##### a) Informatieplicht koper

De koper werd ingelicht over de mogelijkheid om zelf vooraf alle inlichtingen in te winnen op het vlak van stedenbouw en milieu.

##### b) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

De partijen werden ingelicht over de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

De verkoper verklaart de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en dat bij zijn weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn.

De koper zal alle toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften moeten respecteren.

De gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Bijgevolg is artikel 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

De gemeente heeft het stedenbouwkundig uittreksel bezorgd betreffende het goed. De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen, het hypothecair getuigschrift en het stedenbouwkundig uittreksel blijkt:

- dat er voor het goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt: een vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning de dato 17 november 2014.

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: volgens het gewestplan Roeselare-Tielt de dato 17 december 1979: bestemming: *woongebieden*.

- dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat het goed geen deel uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

- dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- dat het goed niet is gelegen in een watergevoelig openruimtegebied;

- dat voor het goed een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op **30 november 2023**, dat de koper verklaart ontvangen te hebben.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

#### **Planbaten**

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een planbatenheffing.

#### **Splitsing**

De verkoper verklaart geen eigenaar te zijn van een aanpalend perceel, zodoende dat voor de verkoop van het goed geen splitsingsaanvraag noodzakelijk is.

#### **BODEM**

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten op het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat het goed geen risicoground is zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest afgeleverd op 1 december 2023 luidt:

#### ***“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 in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

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

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 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”.*

De notaris wijst de koper er op dat:

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en geen garantie biedt dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn;
- de regels inzake grondverzet onverkort van toepassing blijven.

De verkoper verklaart dat de koper vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest en dat de inhoud van dit bodemattest is opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het 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 of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

## ONTEIGENING – ROOILIJN – INNEMING

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed:

- niet het voorwerp is geweest van een voornemen tot onteigening;
- niet getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn;
- niet belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

## ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

## WATERPARAGRAAF

### **Opzoeking GEO-loket**

Na opzoeking verklaren de verkoper en de notaris in navolging van de wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.



Na zelfde opzoeking, verklaart de notaris in navolging van het Decreet integraal waterbeleid, dat het goed:

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

#### **Verklaring verkoper**

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **Verklaring koper**

De koper erkent kopie te hebben ontvangen van het overstromingsrapport van 16 november 2023.

- volgende perceelscore (P-score) werd toegekend:

A (geen overstroming gemodelleerd)

- volgende gebouwenscore (G-score) werd toegekend:

A (geen overstroming gemodelleerd)

#### **LEEGSTAND**

De verkoper verklaart dat:

- het goed niet opgenomen is op een inventaris van leegstaande gebouwen/woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen/woningen;
- het goed niet is opgenomen op een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- geen procedure werd opgestart tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid of slopingsbevel.

#### **HERSTELVORDERING**

De notaris heeft overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen het register van herstellvordering geconsulteerd, voor wat betreft de vermelding of met betrekking tot het goed al dan niet een herstelmaatregel inzake woningkwaliteit werd opgelegd.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

De koper verzaakt onherroepelijk aan alle vorderingen tot nietigheid die hij dienaangaande zou kunnen laten gelden op grond van de Vlaamse Codex Wonen.

#### **VOORKOOPRECHTEN**

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een verkoopbelofte, een optierecht of met een recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair recht van wederinkoop, voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is en dat het geen woning betreft, waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Uit een opzoeking in het themabestand van de Vlaamse Grondenbank blijkt dat voor het voorschreven goed geen wettelijk of decretaal voorkeurrecht van toepassing is.

**KLIM**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

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

<b>FORMULIEREN EN ATTESTEN</b>
--------------------------------

**STOOKOLIETANK**

De verkoper verklaart dat in het goed noch een bovengrondse noch een ondergrondse stookolietank aanwezig is, en dat er bij zijn weten nooit een tank aanwezig was of werd verwijderd.

**ASBEST**

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bij deze verkochte gebouw werd opgericht vóór 2001.

Partijen verklaren dat de inhoud van het asbestinventarisatetest voorafgaandelijk aan de onderhandse akte of de overeenkomst die de modaliteiten van de overdracht vastlegde werd meegedeeld aan de verwerver.

Partijen verklaren dat de verkoper het attest opgemaakt door de heer Davy Loyson in datum van 21 december 2023 en met als unieke code 20231221-000095.000, aan de verwerver overhandigd heeft.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-Asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*3 asbestmaterialen*

*0 beperking*

*1 uitsluiting*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*1 asbestmateriaal verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*2 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”*

**POSTINTERVENTIEDOSSIER**

De instrumenterende notaris wijst de partijen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Volgens informatie waarover de notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan worden verstrekt, werden er aan het goed sinds 1 mei 2001 werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld (*zie hoger vermelde vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning de dato 17 november 2014*), maar werd door de verkoper geen postinterventiedossier voorgelegd.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Dave Loyson op 15 december 2023 met vermelding van certificaatnummer 20231215-0003074651-RES-1 en met een energiescore van 162 kWh/m<sup>2</sup> jaar, label B.

De koper werd vóór heden op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat.

Dit certificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

De notaris wijst de koper erop dat een EPC residentiële gebouwen in principe 10 jaar geldig is.

#### **KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 14 december 2023 werd door ACEG vennootschap zonder winstoogmerk vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent het proces-verbaal ontvangen te hebben.

Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf deze laatste keuring zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De notaris informeert de koper over zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, en het feit dat de kosten van herkeuring aan hem worden aangerekend.

#### **ROOKMELDERS**

De notaris wijst de partijen er op dat in het Vlaamse Gewest een verplichting bestaat om rookmelders te plaatsen in alle woningen.

Om wettelijk in orde te zijn moet een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) op elke verdieping minstens één rookmelder hebben.

#### **ALARMINSTALLATIES**

De verkoper verklaart dat het goed niet is uitgerust met een alarminstallatie.

#### **ZONNEPANELEN**

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen zonnepanelen bevinden.

## **PUBLICITEITSPANELEN**

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen publiciteitspaneel bevindt.

## **ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE ONLINE VERKOPEN**

### **TOEPASSINGSGEBIED**

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

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

### **TOETREDING**

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

De verkoper, de koper, 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 bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze

mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **BIEDINGEN**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### **HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd 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 eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, 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 bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder 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 bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de 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 bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 SLUTEN 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 € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

#### **INSTELPRIJS EN PREMIE**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, 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 van het Burgerlijk Wetboek).

### PRIJS

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### KOSTEN (VLAAMS GEWEST)

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

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 vijftig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma 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.

**ALGEMENE BEPALINGEN INZAKE KOSTEN VOOR ALLE GEWESTEN – lastens de koper**

Artikel 25 bis.

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abbatement), 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 bidder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor

wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

### **SCHULDVERGELIJKING**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

### **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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten (4 %).

### **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 (10 %) van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

### **Nieuwe verkoop – herveiling bij rouwkoop**

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

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

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

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

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

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden

om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk:

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een 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 rechtsoverdracht 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.

### 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 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 of 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 [bidbit.be](http://bidbit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden;

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik:

\* ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn;

\* ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn;

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt;

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

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

## INHOUDING

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

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

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

## SLOTBEPALINGEN

### RECHTEN OP GESCHRIFTEN

De notaris bevestigt de ontvangst van honderd euro (€ 100,00) ten titel van rechten op geschriften, betaald op aangifte van ondergetekende notaris; waarvan kwijting.

### TOEPASSELIJK RECHT – BEVOEGDHEID

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

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

**BEVESTIGING IDENTITEIT**

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

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

**VERWIJZING NAAR VROEGERE NOTARIËLE AKTEN**

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgemaakt en verleden te Koksijde, ter studie, op datum als hierboven vermeld.

Na lezing heb ik, notaris, de akte ondertekend.