

**Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op
biddit.be
Palinghoekstraat 8, Eggewaartskapelle 8630**

In het jaar tweeduizend zesentwintig op acht september, ga ik, Meester Ann-Sophie HIMPE, notaris met standplaats te Ieper, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Himpe, Himpe & De Geeter", met zetel te 8900 Ieper, Boterstraat 46, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek van:

...

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

HIMPE & HIMPE, geassocieerde notarissen, met kantoor te 8900 Ieper, Boterstraat 46.

Email dossierbeheerder:

Inne.pugliari@notarishimpe.be

Email algemeen: info@notarishimpe.be

Telefoonnummer: 057/20.14.46

**BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN - OORSPRONG VAN EIGENDOM
STAD VEURNE - vijfde afdeling - EGGEWAARTSKAPELLE**

Een vakantiewoning met eventuele aanhorigheden, op en met grond, gelegen Palinghoekstraat 8, gekend volgens titel sectie B, deel van nummer 168/B onder grotere oppervlakte en thans gekend volgens huidig kadaster sectie B, deel van nummers 0168D P0000 en 0168C P0000 met een respectievelijke oppervlakte volgens hierna vermelde meting van vierendertig are drieënveertig centiare (34a 43ca) en zevenenvijftig centiare (57ca).

Gereserveerde perceelsidentificatienummer: 0168E P0000 en 168F P0000.

Hierna genoemd "het goed".

Zoals dit goed is aangeduid als **LOTEN A en B** op het meetplan, opgemaakt door de heer Kris Vandewoude, landmeter-expert te Oostduinkerke, voor de besloten vennootschap "VANDEWOUDE KRIS" met zetel te Oostduinkerke, op 25 maart 2025, welk plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patri-

moniumdocumentatie onder refertenummer 38009-10031 en sindsdien volgens de verklaring van comparanten niet meer werd gewijzigd.

Voormeld meetplan zal aan deze akte gehecht worden om er één geheel mee uit te maken, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen dienaangaande toepassing van artikel 3.12.3.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

Oorsprong van eigendom:

...

Gebruik:

De verkoper verklaart dat voorschreven onroerend goed thans vrij is van gebruik.

INSTELPRIJS

De instelprijs van voorschreven onroerend goed bedraagt **VIERHONDERDVIJFENNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 495.000,00) .**

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 op **woensdag 14 oktober 2026 om 15 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op **donderdag 22 oktober 2026 om 15 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

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

houdens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 28 oktober 2026 om 16 uur.**

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonisch contact met het notariskantoor op het nummer 057 20 14 46. De vaste kijkdagen worden ingericht tijdens de vijf weken publicatie, elke woensdag en elke zaterdagmiddag, na afspraak.

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

PUBLICITEIT

De verkooppubliciteit zal worden gevoerd conform hetgeen overeengekomen in de geschreven opdracht tot verkoop.

De verkooppubliciteit zal minstens worden afgevoerd als volgt:

- door aanplakking van minstens 1 affiche op het pand zelf;
- via het gebruikelijk Biddit-pakket houdende publiciteit via Biddit-platform;
- fotoreportage + grondplan;
- op het internet met foto's (www.zimmo.be en www.notaris.be);
- in het notarisblad.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT - GEBRUIK

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

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

gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

ROERENDE GOEDEREN

Alle roerende goederen aanwezig in voorschreven onroerend goed maken deel uit van onderhavige verkoop en worden verkocht in de toestand waarin ze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken, en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien.

Deze roerende goederen bevatten onder meer: het meubilair en servies. Deze roerende goederen worden door de comparanten pro fisco geschat op TIENDUIZEND EURO (€ 10.000,00).

VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

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

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

STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het 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 het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

GRENZEN - OPPERVLAKTE

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opge maakt.

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, even-

tueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

De verkoper verklaart dat de buurman momenteel een stuk grond gratis gebruikt (zie het roze gearceerde deel op het voormeld metingsplan), doch verklaart dat de buurman dit gebruik per direct zal stopzetten van zodra het goed is verkocht. De verkoper verklaart dat de buurman de omheining zal wegnemen na het verlijden van de akte toewijs.

GEMEENHEDEN

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

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

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden opgenomen in voormelde ruilverkavelingsakte verleden voor de heer Fernand Dewilde, adjunct-commissaris bij het aankoopcomité te Brugge op 19 december 1997, overgeschreven zoals gezegd:

"ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 8 - in toepassing van artikel 27 van de ruilverkavelingswet van 22 juli 1970, zoals aangevuld door de wet van 11 augustus 1978, zijn de erfdienstbaarheden, die behouden of gevestigd worden, afgebeeld op het plan genoemd "herverkavlingssplan met erfdienstbaarheden" (Bijlage 3).

De voorwaarden, die de uitoefening regelen van deze erfdienstbaarheden, zijn opgenomen in het hiernavolgende artikel en op de eigendomsbladen.

Artikel 9 - De percelen Alveringem 1^{ste} afdeling (alveringem), sectie B nummer 2A en 15A, Veurne 1^{ste} afdeling (Veurne), sectie B nummers 480A, 490A, 495A, 497A, 551A, 554A, 557A en 560A, sectie D, nummers 232A, 234A, 246A, 247A, 250A, 253A, 260A, 265A en 266A, Veurne 2^{de} afdeling (avekapelle), sectie A nummers 10A, 173A, 174A en 194A Veurne 5^{de} afdeling (Eggewaartskapelle), sectie B, nummers 75B, 78A, 80B, 81A, 82B, 84A, 84B, 88A, 95A, 163A, 174A, 196B, 198B, 199B, 208B, 215A, 217B, 217C, 223A, 286A, 286B, 287A, 287B, 288A, 288B, 291A en 292A, Veurne 6^{de} afdeling (Steenkerke) sectie A, nummers 98A, 99A, 102A, 102B, 103A en 104B, sectie B, nummers 17A, 31A, 35A, 36A, 52A, 66A,

72A, 76A, 77A, 78A 81A 83A 84A 105A 191A 193A 194A 196A 209A 285A 288A 289A 290A 292A 291A 329A 341A 375A 384A 390A 398A 403A 104A en 444A, Veurne 7^{de} afdeling, (Zoutenaai) sectie A, nummers 1A en 4A zijn bezwaard met een openbare erfdienstbaarheid van electriciteitsleiding - hoogspanning.

- De percelen Veurne 2^{de} afdeling (Avekapelle), Sectie A nummers 220B, Veurne 5^{de} afdeling (Eggewaarskapelle), sectie B nummers 163A, 148B, 196B en 211A, Veurne 6^{de} afdeling (Steenkerke) sectie B, nummers 66A, 70A, 77A, 80A en 81A Veurne 10^{de} afdeling (§), sectie D nummers 266A en 273A zijn bezwaard met een openbare erfdienstbaarheid van electriciteitsleiding - laagspanning.

- De percelen Veurne 5^{de} afdeling (Eggewaartskapelle) sectie B, nummers 215C en 223A Veurne, 6^{de} afdeling (Steenkerke) sectie B, nummers 404A, 442A, 443A en 444A zijn bezwaard met een openbare erfdienstbaarheid van ondergrondse electriciteitsleiding.

- De percelen Veurne 6^{de} afdeling (Steenkerke) sectie B, nummers 260A, 263A, 264A, 265A en 362A zijn bezwaard met een erfdienstbaarheid van ondergrondse waterafvoer met betonbuizen of PVC.

Artikel 10 - Het ruilverkavelingscomité, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart een onderzoek te hebben uitgevoerd waaruit geen indicaties bleken dat er op de gronden, voorwerp van huidige verkaveling, een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 8 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien, lijst weergegeven als bijlage 1 van het vlaams reglement houdende bodemsanering van vijf maart negentienhonderd zesennegentig, met uitzondering van het perceel grond gelegen te Verune 6^{de} afdeling (Steenkerke) sectie A nummer 186A, voorheen gekadastreerd sectie A nummer 228A. Daar dit perceel ingevolge onderhavige akte van ruilverkaveling evenwel niet van eigenaar verandert is er wat betreft dit perceel dan ook geen overdracht, zoals definieert bij artikel 2, 18° van het voormeld bodemsaneringsdecreet, en dient er dan ook geen oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

...

AFPALING.

Artikel 12. Overeenkomstig artikel 37 van de ruilverkavelingswet van 22 juli 1970, zoals aangevuld door de wet van 11 augustus 1978, is het ruilverkavelingscomité overge-

gaan tot de afpaling van de nieuwe kavels. De aldus geplaatste palen dienen te worden geëerbiedigd krachtens de terzake geldende wettelijke voorschriften."

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

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

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

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

VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID - VERPLICHTE AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING AANNEMER EN ARCHITECT

De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

De verkoper verklaart dat er **geen** definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed. Daardoor bestaat er geen verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

DECREET VAN 12 JULI 2013 BETREFFENDE HET ONROEREND ERFGOED:

Beschermd erfgoed (artikel 6.4.9 Decreet Onroerend Erfgoed) - Geïnteriseerd erfgoed (artikel 4.1.1 Decreet Onroerend Erfgoed)

Nadat ondergetekende notaris aan de comparanten kennis heeft gegeven van de inhoud van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, heeft de verkoper

verklaard dat voorschreven goed niet beschermd is, noch opgenomen is in één van de in artikel 4.1.1 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen, en dat hij geen enkele van de bij voornoemd decreet opgelegde betekeningen heeft ontvangen, **met uitzondering van de opname van voorschreven onroerend goed in de inventaris "Beschermd Erfgoed": beschermd Stads- of dorpsgezicht intrinsiek beschermingstype: windmolen Decroos met omgeving** (beschermd als stads- of dorpsgezicht op basis van de wet van 7 augustus 1931, het decreet van 3 maart 1976 of het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013).

Het ministerieel beschermingsbesluit dateert van 13 oktober 1986.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De URI-link is
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14093>.

De kopers worden gewezen op hoofdstukken 4, 5 en 6 van het Decreet Onroerend Erfgoed voor wat betreft de rechtsgevolgen verbonden aan een eventuele opname in één van voormelde inventarissen of verbonden aan een eventueel beschermingsbesluit.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING:

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart:

- dat voor voorschreven gekochte goed **geen** verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, noch omtrent een eventuele functiewijziging.

- **geen** weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot het verkochte goed, voor alle constructies desgevallend door hem opgericht, de nodige vergunning(en) te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

- dat er voor voorschreven goed **geen** planbatenheffing verschuldigd is.

- dat er voor zelfde goed **geen** herstelmaatregelen werden opgelegd.

- dat hij **geen** eigenaar is van enig ander aanpalend onroerend goed.

Ondergetekende notaris wijst er op dat dergelijke handelingen of werken op het bij deze verkochte goed niet mogen worden uitgevoerd, zolang hiervoor geen omgevingsvergunning is verkregen.

De koper zal zich moeten gedragen naar de voorschriften van de staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente, de diensten van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening en alle bevoegde overheden betreffende oprichting of verandering van gebouwen en betreffende rooilijnen.

De verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor verlies van grond of voor andere gevolgen die uit die voorschriften of verordeningen mochten voortspuiten.

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij evenmin kennis heeft van een geplande onteigening.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit de voorgelegde stedenbouwkundige inlichtingen en uit de voorgelegde stedenbouwkundige uittreksels van de stad Veurne de dato 20 april 2026 en uit de verklaringen van de verkoper:

1) dat voor het onroerend goed geen bouw-, stedenbouwkundige of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, **met uitzondering van:**

- de vergunning de dato 20 april 2009: bouwen dierenstalling;

- de vergunning: plaatsen van 4,3 m 2 zonnecollectoren voor de opwarming van sanitair water: geen tijdige beslissing;

- de vergunning de dato 1 september 2014: wijzigen van bestemming van woning naar vakantiewoning;

- de vergunning de dato 25 oktober 2004: bouwen van woning na slopen bestaande woning.

Voormelde vergunningen zijn enkel van toepassing op perceel 168D.

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is:

- volgens het origineel gewestplan Veurne - westkust de dato 6 december 1976: landschappelijk waardevolle agrarische gebieden;

- volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen Westhoek de dato 23 oktober

2013: overdruk solitaire vakantiewoningen (enkel voor perceel 168D).

3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of een bestuurlijke maatregel) of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke orderingsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4) dat er op voorschreven goed **geen** recht van voorkeerprijs vermeld in artikel 2.4.1. van zelfde Codex (dat het goed niet gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeerprijs) of vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014.

5) dat voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

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

7) dat het onroerend goed **niet** gelegen is in een watergevoelig open ruimte gebied.

De stedenbouwkundige inlichtingen vermelden verder:

- dat voorschreven onroerend goed gelegen is langs openbare weg: lokale erftoegangsweg: weg bestaande uit een rijbaan met beherende instantie particulier privaat persoon of instelling (enkel voor 168D);

- dat voorschreven onroerend goed gelegen is langs openbare weg: wandel of fietsweg niet toegankelijk voor andere voertuigen met beherende instantie lokaal bestuur;

- dat voorschreven onroerend goed gelegen is langs openbare weg: lokale erftoegangsweg: knollestraat met beherende instantie lokaal bestuur (enkel voor 168D);

- dat voorschreven onroerend goed opgenomen is in het zoneringsplan met bestemming individueel te optimaliseren buitengebied IBA aanwezig;

- dat voorschreven onroerend goed valt onder de gemeentelijke heffing: belast tweede verblijf (enkel voor 168D);

- dat voorschreven onroerend goed op vlak van over-

stromingsgevoeligheid een perceelscore A en gebouwscore A heeft (enkel voor 168D);

- dat voorschreven onroerend goed op vlak van overstromingsgevoeligheid een perceelscore B heeft (enkel voor 168C);

- dat voorschreven onroerend goed gelegen is in onroerend erfgoed: beschermd stads of dorpsgezicht intrinsiek beschermingstype (enkel voor 168D).

De verkoper zal vóór de ondertekening van de akte toe-
wijs een kopie van voormeld stedenbouwkundig uittreksel en
stedenbouwkundige inlichtingen aan de kopers overhandigen.

Bij mail de dato 9 juli 2026 liet de Stad Veurne het
volgende weten:

*"De vakantiewoning werd in 2014 omgevormd tot vakan-
tiewoning volgens het provinciaal RUP solitaire vakantiewo-
ningen.*

*Het RUP beschrijft specifiek dat "een woning die door
middel van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, als een vakan-
tiewoning werd vergund, kan ten allen tijde terug als resi-
dentiële woning worden vergund".*

*Voor het louter wijzigen van de functie zie ik dus
geen problemen.*

*Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning ter be-
stemmingswijziging zal de koper hier zijn hoofdverblijfs-
plaats van kunnen maken."*

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaam-
se Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de
vergunningsplichtige handelingen.

De koper erkent op de hoogte te zijn van de mogelijk-
heid om na te gaan of voormeld goed volledig in overeen-
stemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving. De
koper erkent te weten dat hij zich hiervoor rechtstreeks
kan wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente of
stand waarin het goed gelegen is om inzage te vragen van de
bestaande vergunningen en bijhorende plannen.

ROOILIJN:

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het
verkochte goed geen rooilijnplan van toepassing is **met uit-
zondering van hetgeen voormeld aangaande de opname van het
perceel 168D in lokale erftoegangsweg, weg bestaande uit
een rijbaan met beherende instantie particulier privaat
persoon of instelling.**

Bij digitaal schrijven van 17 juni 2026 heeft de
dienst ruimtelijke ordening van de stad Veurne letterlijk
meegedeeld hetgeen volgt:

"Wij hebben op vandaag geen onteigening - of rooilijn-

plannen voor deze weg.”.

ZONEVREEMD:

De kandidaat-koper wordt op de hoogte gebracht uitdrukkelijk kennis te hebben van de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.22 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er alle inlichtingen over verkregen te hebben.

De koper verklaart dienaangaande op de hoogte te zijn van het stedenbouwkundig statuut en de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van voorschreven onroerend goed. Hij verklaart op de hoogte te zijn van het zonevreemd karakter van voorschreven goed en van de gevolgen hiervan, en ontslaat de notaris van verdere specificatie in onderhavige akte.

Bij mail de dato 17 juni 2026 liet de stad Veurne het volgende weten:

“In 2004 werd er een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een woning na sloop. Dit werd via de zonevreemde wetgeving behandeld.

De vergunning kan je in bijlage terugvinden.”.

JACHTTERREIN:

De verkoper verklaart dat het goed gelegen is in jachtterrein. Hij verklaart evenwel dat er **geen** jachtrecht werd toegekend.

OVERSTROMING:

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 13 februari 2025, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;

- **niet** gelegen is in een signaalgebied;

- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;

- **wel** gelegen is in van nature overstroombare gebieden.

Voor perceel 168D:

De grond van voorschreven goed heeft P(erceel)-score

A: geen overstrooming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score **A: geen overstrooming gemodelleerd.**

Voor perceel 168C:

De grond van voorschreven goed heeft P(erceel)-score

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **ONBEKEND.**

De verkoper verklaart dat hij **geen** kennis heeft dat het bij deze verkochte onroerend goed ooit overstroomd geweest is.

BOSDECREET VAN 13 JUNI 1990:

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

VLAAMSE CODEX WONEN:

De verkoper verklaart dat het goed voorwerp van huidige verkoop, **niet** valt onder de toepassing van de Vlaamse Codex Wonen, artikel 5.92 (vergoeding bij verhuur of afstaan van een zakelijk recht op de sociale woning of wegens niet naleving van bewoningsplicht) of artikel 5.76 (recht van voorkoop op categorieën van percelen en gebouwen die in zones bestemd voor wonen liggen, die de gemeente afbakent via een gemeenteraadsbesluit.).

RUILVERKADELING - NATUURBEHOUD:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied van ruilverkaveling, zodat dit goed niet valt onder de bepalingen van artikel 56 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkeepsrecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu **niet** van toepassing.

RECHT VAN VOORKEUR, VOORKOOP EN WEDERINKOOP:

De verkoper verklaart dat hij **geen** kennis heeft dat het bij deze verkochte goed bezwaard is met enig wettelijk, administratief of conventioneel voorkeeps-, voorkeur- of wederinkoopsrecht, en dat hij zelf geen optie tot aankoop, voorkeepsrecht of enig ander voorkeursrecht aan een derde heeft toegestaan betreffende zelfde goed.

BODEMDECREET:

Partijen worden er uitdrukkelijk op attent gemaakt dat het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, inhoudend onder meer de lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, in werking zijn getreden op 1 juni 2008.

Ondergetekende notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheden en de informatieplicht van partijen.

Hierna heeft de verkoper verklaard:

- dat op voormelde eigendom **geen** risico-inrichting gevestigd is of was, en geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, die voorkomt op voormelde lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken;
- **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;
- tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad van het verkochte goed.
- OVAM op 30 maart 2026 voor ieder voormeld kadastraal perceel een bodemattest heeft afgeleverd, hetwelk 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 risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

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

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

De verkoper verklaart dat de kopers op de hoogte worden gebracht van de inhoud van voormeld bodemattest vóór de ondertekening van de akte toewijs.

Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, dient de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortspuiten, op zich te nemen, en zal de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zijn gehouden.

De instrumenterende notaris wijst de partijen er echter op dat het voorgaande:

- geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

MAATREGELENREGISTER.

De notaris consulteerde op 8 juni 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Ka-

derdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister **geen** informatie over het goed.

ASBESTINVENTARIS:

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20251005-000098.000, uitgegeven op 5 oktober 2025.

De verkoper zal de koper vóór het verlijden van de akte toewijs op de hoogte brengen van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen;

0 Beperkingen;

0 Uitsluitingen"

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt bij de toewijs door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

BRANDSTOFTANK:

De verkoper verklaart dat er zich bij zijn weten geen brandstoftank op voorschreven onroerend goed bevindt, met uitzondering evenwel van een bovengrondse stookolietank met een inhoud van 2.000 liter.

De verkoper verklaart dat voor deze stookolietank een conformiteitsatetest is opgemaakt door de besloten vennootschap Desplentere-Lannoy op 13 juli 2012 met besluit dat de tank in dienst mag blijven (groene dop).

De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een

erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging.

De verkoper zal bij de akte toewijs het digitale certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging en het digitaal conformiteitsattest aan de koper overhandigen.

POSTINTERVENTIEDOSSIER:

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor hoger beschreven eigendom volgens de wettelijke bepalingen een postinterventiedossier dient opgemaakt te zijn voor het verkochte goed, antwoordt de verkoper **bevestigend** daar het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen voor werken uitgevoerd sinds 1 mei 2001 wel van toepassing is vermits er aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De verkoper zal het postinterventiedossier aan de koper overhandigen uiterlijk bij de akte van toewijs.

De koper erkent ingelicht geweest te zijn door de instrumenterende notaris over de verplichting om een postinterventiedossier aan te leggen bij het uitvoeren van bepaalde verbouwingen aan het verkochte goed, teneinde dit te kunnen afgeven aan de volgende eigenaar.

ROOKMELDERS:

De koper wordt er door de notaris gewezen op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen).

Mocht het goed niet uitgerust zijn met rookdetectors volgens de geldende regelgeving, dan zal de koper zelf moeten zorgen voor de rookdetector(en), ter volledige vrijwaring van de verkoper.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een **vakantiewoning** is in de zin van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie bij proces-verbaal van 28 februari 2023 gekeurd werd door Kris Demurie voor de vereniging zonder winstoogmerk "OCB" met zetel te 2550 Kontich, Koningin Astridlaan 60, waarbij werd

vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Reglement. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie **binnen 60 maand** na de laatste controle de dato 27 februari 2023, uiterlijk voor 29 februari 2028, terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig Boek 1 van het Algemeen Reglement.

Het origineel van dit keuringsverslag zal bij de definitieve toewijs door de verkoper aan de koper overhandigd worden.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT:

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Lieven Desomer gedateerd van 19 maart 2025 met vermelding van unieke code 20250319-0003557734-RES-1 en energielabel C.

De verkoper verklaart dat het origineel van dit certificaat bij de toewijs door de verkoper aan de koper wordt overhandigd.

RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIËLE GEBOUWEN.

Het goed is een residentiële gebouw.

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

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

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

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

De verkoper verklaart dat er bij zijn aankoop **nog geen renovatieverplichting van toepassing was** die aldus door de koper dient overgenomen te worden.

ZONNEPANELEN EN GROENESTROOMCERTIFICATEN:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is uitgerust met zonnepanelen.

KABELS EN LEIDINGEN:

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, welke elektronisch raadpleegbaar zijn bij het Federaal Kabel- en Leidingeninformatiemeldpunt via www.klim-cicc.be of via www.agiv.be/producten/klip, en waar kan worden nagegaan of het goed al dan niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en of er wettelijke erfdienstbaarheden zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

EIGENDOMSVOORBEHOUD OF PANDRECHT:

De verkoper verklaart dat zich **geen** roerende goederen bevinden in de bij deze verkochte eigendom, welke onroerend zijn geworden door incorporatie of bestemming en waarvoor een eigendomsvoorbehoud of pand zou kunnen gelden (bijvoorbeeld ingevolge aankoop op afbetaling, zekerheidsstelling en dergelijke meer).

De verkoper verklaart dan ook dat **geen** enkel eigendomsvoorbehoud of pandrecht geregistreerd kan zijn met betrekking tot roerende goederen, onroerend geworden door incorporatie, in de bij deze verkochte eigendom en verklaart dan ook dat op dit vlak geen conflict kan rijzen tussen dergelijke schuldeisers en eventuele hypothecaire schuldeisers.

De verkoper verklaart eveneens **geen** overeenkomsten te hebben gesloten waardoor een pand voor toekomstige schuldvorderingen zou kunnen zijn geregistreerd met betrekking tot bestanddelen van de bij deze verkochte eigendom.

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.

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.

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

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

BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het 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 thans lopende jaar.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bidder 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.

Vorrang 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 verkoopvoorwaarden 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 (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 bidder die door de notaris wordt weerhouden over-

eenkomstig 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 bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(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 bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en

van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

Instelprijs

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening

aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieter moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- dertien komma vijftig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijf-honderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zes-honderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijftien 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 vijftien 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 vijftien 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 vijftig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplijste 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, 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 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 verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber

geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via <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 <http://www.biddit.be>, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

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

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

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

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

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

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

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

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

- ° ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

- ° ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

HANDELINGSBEKWAAMHEID

Nadat de ondergetekende notaris partijen daarover heeft ondervraagd, hebben zij ieder verklaard over de nodige bekwaamheid te beschikken om de rechtshandelingen, voorwerp van deze akte te stellen, zo onder meer dat zij niet onderworpen zijn aan enig beschermingsstatuut (zoals aanstelling van een bewindvoerder), noch aan de collectieve schuldenregeling, en dat geen van hen zich in staat van faillissement bevindt.

De verkoper heeft tevens uitdrukkelijk verklaard dat:

- hij geen schorsing van betaling heeft aangevraagd of bekomen;

- hij geen hypothecaire volmacht heeft toegestaan op voorschreven goed.

SLOTVERKLARING

In zoverre er in onderhavige akte met betrekking tot bijzondere voorwaarden, opgenomen in vroeger verleden akten, verwezen wordt naar laatst gemelde akten, zijnde voormelde akte ruilverkaveling verleden voor de heer Fernand Dewilde, adjunct-commissaris bij het aankoopcomité te Brugge op 19 december 1997, overgeschreven zoals gezegd, verklaren partijen dat de bepalingen van artikel 12 van de Wet op het Notarisambt nageleefd werden en bevestigen zij dat huidige akte met deze akten, waarnaar hierboven verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

UITGIFTE VAN DE AKTE

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuithoudende notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.myminfin.be, hetzij via www.izimi.be in hun digitale persoonlijke kluis, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten aan de hand van de elektronische identiteitskaart of via de app Itsme. Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld

wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

BEVESTIGING IDENTITEIT EN WAARMERKING

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaart.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

a) voor natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en woonplaats op basis van het rijksregister van de natuurlijke personen, hun identiteitskaart, hun trouwboekje en/of de registers van de burgerlijke stand.

b) voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W.-nummer of ondernemingsnummer.

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

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

SLOTBEPALING

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben voor heden.

De comparanten verklaren dat, zelfs indien het ontwerp van de akte hen medegedeeld werd minder dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf, alinea's één en twee van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

3. De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

4. De comparanten erkennen dat zij door de notaris gewezen werden op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en

dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Ieper, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen door Mij, Notaris, getekend.

Goedgekeurd de schrapping van ... woord(en) ... lijn(en) geschrift ... lijn(en) blanco ... letter(s) ... cijfer(s) nietig in deze akte
