

VERKOOPSVOORWAARDEN

voor online verkoop op biddit.be
van de woningen gelegen te 8600 Diksmuide, Oostendestraat 86-88 en
Admiraal Ronarchstraat 26
Referentie dossier: LV/P14266-008

Op vandaag **9 augustus 2024**,

Heb ik, notaris **Hendrik DEBUCQUOY**, notaris met standplaats te Diksmuide, houder van de minuut van deze akte, met tussenkomst van meester **Jasmine ROELS**, notaris met standplaats te Diksmuide, de **VERKOOPSVOORWAARDEN** opgemaakt met het oog op de online verkoop op www.biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek en in aanwezigheid van:

[...]

BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN:

LOT 1:

Stad Diksmuide, eerste afdeling

Een woning met aanhorigheden en grond, gelegen langs de **Admiraal Ronarchstraat 26**, volgens de laatst overgeschreven eigendomstitel nog kadastraal gekend onder de sectie B, nummer 341/O en deel van nummer 336/T, voor een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderdenzeven (207) vierkante meter en thans op het kadaster gekend onder dezelfde **sectie B, nummer 341 X P0000**, voor een oppervlakte van tweehonderdenzeven (207) vierkante meter.

Oorsprong van eigendom

[...]

De koper zal zich tevreden moeten stellen met deze oorsprong van eigendom en zal van de verkoper geen andere titel van eigendom kunnen eisen dan een afschrift van deze akte.

LOT 2:

Stad Diksmuide, vierde afdeling (voorheen Beerst)

Twee aaneenpalende woningen met aanhorigheden en grond, gelegen langs de **Oostendestraat 86-88**, volgens de laatst overgeschreven eigendomstitel en volgens huidig kadastraal uittreksel gekend onder **sectie B, nummer 376 G 2 P0000 en 376 E 2 P0000**, voor een gezamenlijke oppervlakte van duizend honderddertig (1.130) vierkante meter.

Oorsprong van eigendom

[...]

De koper zal zich tevreden moeten stellen met deze oorsprong van eigendom en zal van de verkoper geen andere titel van eigendom kunnen eisen dan een afschrift van deze akte.

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

1. Empakt notarissen
Besloten vennootschap
BTW-BE 1002.223.497
Oostendestraat 4, 8600 Diksmuide
tel. 051/500.229

Emailadres: info@empakt.be

2. Notariskantoor Jasmine ROELS
Adres: 8600 Diksmuide, Esenweg 151
Ondernemingsnummer: 0507.890.119
Telefoonnummer: 051/50.01.36
Emailadres: info@notarisroels.be

Bezoekregeling - publiciteit

De woningen kunnen bezichtigd worden na telefonische afspraak met het kantoor van Empakt Notarissen te Diksmuide.

Instelprijs

De **instelprijs van LOT 1** wordt bepaald op honderdnegentigduizend (190.000) euro.

De **instelprijs van LOT 2** wordt bepaald op honderdnegentigduizend (190.000) euro.

Voor deze verkoop zal publiciteit gevoerd worden, vanaf het begin tot het einde van de bezoeken, door wekelijkse advertenties in het Notarisblad West-Vlaanderen (vrijdag als bijlage bij De Standaard en zaterdag bij Het Nieuwsblad), alsook digitaal op www.biddit.be, www.immoweb.be en op de eigen website van het notariskantoor.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren of de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop, evenals om publiciteit te voeren via de door hem meest geschikt geachte kanalen, alsook om zowel de tekoopstelling als het resultaat van de verkoop op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

Instelpremie

De bieder die als eerste bod een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een vergoeding gelijk aan één procent (1%) van zijn eerste bod. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 30 september 2024 om 13 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 8 oktober 2024 om 13 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 proces-verbaal 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 maandag 14 oktober om 16 uur.

Bindende kracht van de biedingen.

Door zijn bod verbindt elke bieder zich ertoe om het te koop gestelde goed voor de door hem geboden prijs aan te kopen. Nochtans heeft hij geen enkel verhaal indien de verkoop gestaakt wordt of het te koop gestelde goed ingehouden wordt, ook niet na een eventueel hoger bod.

Samenvoeging van loten

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat er **géén** samenvoeging van de loten mogelijk zal zijn.

Koopkosten

De koper zal de kosten betalen overeenkomstig artikel 25 en 25bis van de Algemene Verkoopsvoorwaarden, waarbij het kostenforfait voor prijzen tot dertigduizend euro wordt bepaald op drieëntwintig (23) procent.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht *voor vrij, zuiver en onbelast* van alle hypothecaire en andere bezwarende in- en/of overschrijvingen of kantmeldingen, hoe ook genoemd.

Pandregister

Uit een opzoeking in het pandregister door ondergetekende notaris blijkt dat er geen inschrijvingen bestaan in het pandregister lastens de verkopers.

Staat – gebreken

De goederen worden verkocht in de staat waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden.

De verkoper wordt – voor zover de wet hem dit toelaat – vrijgesteld van elke waarborg met betrekking tot de staat, de zichtbare gebreken en de verborgen gebreken waarvan hij zelf geen kennis had, van de grond, de ondergrond en de gebouwen van de verkochte goederen, en in het bijzonder van de vrijwaringsplicht die voortspuit uit artikelen 1641 en 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek betreffende de verborgen gebreken. De koper wordt evenwel gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen die mochten bestaan in voordeel van de verkoper, meer bepaald deze met betrekking tot de vergoeding van geleden, tegenwoordige of toekomstige schade toegebracht aan de verkochte onroerende goederen, en verkrijgt alle eventuele aanspraken en rechtsvorderingen van de verkoper tegenover architecten en aannemers of producenten van gebrekkige producten.

Oppervlakte

De goederen worden verkocht zonder waarborg voor de verkochte oppervlakte hoe groot het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte ook zou zijn. De kadastrale gegevens zijn enkel gegeven als inlichting en de verkoper waarborgt er de juistheid niet van. De verkoper wordt bij toepassing van artikel 1619 van het oud Burgerlijk Wetboek vrijgesteld van elke waarborg dienaangaande, zodat het eventuele oppervlakteverschil ten voordele of ten nadele van de koper blijft, zelfs indien dat één/twintigste zou overtreffen, en geen aanleiding kan geven tot wijziging van de koopprijs of tot ontbinding van deze overeenkomst.

Gemeenheden

De goederen worden verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen, evenals met alle eventuele verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

Erfdienstbaarheden – bijzondere voorwaarden uit vorige akten

In de laatst overgeschreven *eigendomstitels* (hierboven aangehaald onder OORSPRONG VAN EIGENDOM), verleden voor:

- notaris Frans Delahaye te Diksmuide op 4 augustus 1958 en notaris Alain Delahaye te Diksmuide op 7 november 2003 zijn geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden vermeld.
- verleden voor notaris Alain Delahaye te Diksmuide op 21 mei 1988 staat letterlijk het volgende vermeld:

“7. De koper verplicht er zich toe binnen de zes maanden na heden op zijn uitsluitende kosten volgende werken uit te voeren:

- optrekken van een dragende scheidingsmuur tot tegen de nok van het dak tussen de bestaande gebouwen van de verkoper en het alhier verkochte, derwijze dat er geen openingen meer blijven bestaan tussen deze beide eigendommen.

- optrekken van een scheidingsmuur in baksteen ter hoogte van twee meters tussen de onbebouwde eigendom van de verkoper en het alhier verkochte.

Beide muren zijn gemeen”.

Voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn en niet gewijzigd werden door enig besluit van de bevoegde overheid, wordt de koper in de plaats gesteld van alle rechten en verplichtingen dienaangaande, en is hij – door zijn aankoop – ertoe gehouden deze voorwaarden na te leven en de naleving ervan ook op te leggen aan alle rechtverkrijgenden.

Voor eventuele *erfdienstbaarheden van administratief recht* wordt verwezen naar de hierna aangehaalde inlichtingenbrief van de gemeente, die ter inzage ligt op het kantoor van ondergetekende notaris en waarvan de liefhebber-koper op eerste verzoek en in elk geval bij de toewijzing een kopie zal ontvangen.

Uit een opzoeking bij het Federaal Kabel- en Leidingeninformatiemeldpunt (dat elektronisch raadpleegbaar is via website www.klim-cicc.be) verricht door ondergetekende notaris op 12 april 2023 (type: ‘Opvragen van erfdienstbaarheden’) betreffende de aanwezigheid van kabels en leidingen in de ondergrond van het verkochte onroerend goed, blijkt dat voor deze aanvraag geen KLIM leden betrokken zijn (zoals

bijvoorbeeld Total Belgium, Elia, Nationale Maatschappij der Pijpleidingen, Esso Belgium, Fluxys Belgium, Antwerp gas terminal, Arcelormittal Belgium).

Eigendom – gebruik – genot

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

De koper zal het genot en het vrij gebruik van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. De koper zal geen werken mogen aanvatten aan het verkochte goed zolang de kosten en de prijs niet volledig betaald zijn, op straffe van onmiddellijke opeisbaarheid van kosten en prijs, onverminderd eventuele schadevergoeding van gemeen recht. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De hierboven beschreven onroerende goederen zullen volgens verklaring van de verzoeker uiterlijk op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, vrij zijn van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting. Zij zijn tevens niet bezwaard met enig publiciteitscontract.

Overdracht van risico's - brandverzekeringpolis

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 het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten.

Belastingen

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

Ondergetekende notaris kan aan de koper, op het ogenblik dat de kosten van de verkoop betaalbaar zijn, betaling of consignatie vragen van een bedrag voor nog niet ingekohierde belastingen van het lopende jaar.

De verkoper verklaart dat de woning te Diksmuide, Admiraal Ronarchstraat 26 (LOT 1) sinds 28 april 2021 en de woning te Diksmuide, Oostendestraat 88 (deel van LOT 2) sinds 18 mei 2021 werden opgenomen **in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen** (vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen), en hij voor deze goederen heffingsplichtig is. De verkoper verwijst dienaangaande naar het schrijven dat hij ontving van de Stad Diksmuide, waarvan een kopie beschikbaar is op het kantoor van ondergetekenden notaris alwaar de liefhebber-koper een kopie ervan kan opvragen.

Water – Gas – Elektriciteit

De koper is ertoe gehouden, vanaf de definitieve toewijzing, alle contracten over te nemen betreffende de levering van water, gas, elektriciteit of andere voorzieningen, die de verkoper met betrekking tot het hier verkochte goed afsloot, en zal de betrokken distributiemaatschappijen op de hoogte brengen van deze eigendomsoverdracht. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Geen roerende goederen in de koop begrepen

In deze koop zijn geen roerende goederen inbegrepen, andere dan diegene door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting, behoudens de leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

- Ondergetekende notaris vermeldt en informeert met toepassing van **artikel 5.2.1** Besluit van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de

ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 (hierna “Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening” genoemd), zoals eveneens blijkt uit de hierna vermelde stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de stad Diksmuide op 1 juli 2024, hetzij ten hoogste één jaar voor de datum van de akte:

1° dat voor de eventuele stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen die in het verleden zouden zijn afgeleverd, verwezen wordt naar de hierna vermelde stedenbouwkundige uittreksels. Constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 worden onweerlegbaar vermoed vergund te zijn, en constructies opgericht na deze datum doch vóór de inwerkingtreding van het eerste gewestplan, worden weerlegbaar vermoed vergund te zijn.

De verkoper verklaart dat op dit ogenblik geen (nog niet vervallen) stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd voor werken die nog moeten worden aangevangen of reeds begonnen zijn.

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

- voor **LOT 1**: Art. 1 **Zone voor centrumfuncties** en art. 8.1 Wegenis (Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Centrum Diksmuide)
- voor **LOT 2**: **agrарische gebieden** (Gewestplan Diksmuide-Torhout). De liefhebber-koper kan op het kantoor van ondergetekende notaris toelichting krijgen omtrent het stedenbouwkundig statuut van zonevremde gebouwen en een kopie verkrijgen van 1) de tekst van afdeling 2 (“Basisrechten voor zonevremde constructies”) en afdeling 3 (“Zonevremde functiewijzigingen”) van Titel IV, Hoofdstuk IV, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, alsook van 2) Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het hierna vermeld schrijven van stad Diksmuide, en de verklaring van de verkoper, de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat de goederen niet zijn gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht, noch in een gebied dat afgebakend is als gebied waar het recht van voorkoop geldt bedoeld in artikel 34 van het Vlaams Decreet betreffende complexe projecten van 25 april 2014.

5° dat er bij ontstentenis van definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan geen planbatenheffing verschuldigd is.

6° dat er voor de hierboven beschreven onroerende goederen geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

7° dat de hierboven beschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

- De liefhebber-koper zal op eerste verzoek en in elk geval bij de toewijzing een kopie ontvangen van het schrijven van de Stad Diksmuide gedateerd op 1 juli 2024, met inlichtingen in verband met de verkochte goederen alsook van de stedenbouwkundige uittreksels (niet ouder dan één jaar), die ter inzage liggen op het kantoor van ondergetekende notaris.
- In dit schrijven en voormelde stedenbouwkundige uittreksels wordt, behoudens hetgeen hierboven reeds vermeld, nog het volgende vermeld:
 - dat de onroerende goederen vallen onder de toepassing van:
 - o het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Diksmuide”, goedgekeurd op 2 januari 2012 (LOT 1);
 - o het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen – Westhoek”, goedgekeurd op 18 oktober 2013;
 - o de bouwverordening inzake beplantingen, goedgekeurd op 26 maart 1984;

- de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29 april 1997;
 - de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten, goedgekeurd op 23 juli 2008;
 - de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven, goedgekeurd op 8 juli 2005;
 - de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 5 juni 2009 en gewijzigd op 4 december 2009, 18 februari 2011 en 10 juni 2011;
 - de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 5 juli 2013;
 - de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake voorbouwlijn, goedgekeurd op 20 februari 2003;
 - de gemeentelijke stedenbouwkundige inzake hemel- en afvalwater, goedgekeurd op 10 april 2003;
 - de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplantingen, goedgekeurd op 12 november 2009;
 - de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de perceelsafdeling en de verharding van de voortuinstrook, goedgekeurd op 30 juni 2014.
- dat het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Diksmuide volgende stedenbouwkundige vergunningen heeft afgeleverd voor de onroerende goederen:
- VOOR LOT 1:
 - op 19 maart 1974 voor het uitvoeren van onderhoudswerken (gemeentelijk dossier nummer 32003/10379/B/1974/102);
 - op 25 augustus 1988 voor het bouwen van een garage (gemeentelijk dossier nummer 32003/6160/B/1988/188);
 - VOOR LOT 2: op 3 februari 2000 voor het bouwen van een garage (gemeentelijk dossier nummer 32003/4429/B/1999/231);
- LOT 2 (Oostendestraat 86-88) is geslagen met een rooilijn. De liefhebber-koper zal op eerste verzoek en in elk geval bij de toewijzing een kopie ontvangen van het rooilijnplan en het schrijven van het Agentschap Wegen & Verkeer van 13 april 2023 waarin letterlijk het volgende staat vermeld: *“Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N3690001 van 24.4 +2 tot 24.4 +27): Het betreft twee onroerende goederen gelegen langs de N369 buiten de bebouwde kom van Beerst. De ontworpen toekomstige rooilijn ligt op 13m volgens het rooilijn- en onteigeningsplan provincieweg Diksmuide – Sint-Pieterskapelle met KB 04/06/1973. Er wordt een achteruitbouwstrook van 8m opgelegd. De minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter. **Alle constructies, zowel ondergronds (bv regenwaterput, septische put, iba, infiltratieput, enz) als bovengronds, dienen achter deze opgelegde bouwlijn ingeplant te worden. Bijgevolg zijn deze constructies geslagen met erfdiensbaarheid van rooilijn. Vanwege AWV worden enkel strikt beperkte verbouwingswerken (=onderhouds- en instandhoudingswerken) toegestaan. Grondige verbouwingswerken met een waardevermeerdering aan het gebouw tot gevolg, worden in principe niet toegestaan. Vervangen van constructiedelen van het gebouw door nieuwe delen in sterkere materialen en volume-uitbreiding worden in principe niet toegestaan. Mits afstand van meerwaarde, bij notariële akte, kan evnetueel door mijn Afdeling, na interne bevraging, een gunstig advies tot verbouwen worden toegestaan.***”.

De koper wordt erop gewezen dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, overeenkomstig artikel 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, niet kan worden verleend voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, behoudens onder de voorwaarden die worden

bepaald bij of krachtens het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.

- De koper zal zelf de nodige inlichtingen moeten inwinnen omtrent mogelijke erfdienstbaarheden voortvloeiend uit stedenbouwkundige voorschriften of anderszins, zonder tussenkomst van verkoper, verkopende notaris, noch verhaal tegen deze laatsten. De verkoop vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdienstbaarheden, onder meer deze voortspruitend uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die het verkochte goed zouden bezwaren.
- De koper zal zich rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde instanties voor alles wat betreft alle vergunningsplichtige werken of handelingen, rooilijnen, bouwhoogten, ruiling of eventuele afstand van grond, bouwbelastingen en andere aangelegenheden, dit alles zonder enige verhaalmogelijkheid van de koper, om welke reden ook.
- Mochten de onroerende goederen getroffen zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake ruimtelijke ordening of stedenbouw, onteigening, rooilijnen, uitrustingen en aansluitingen, of door enig ander overheidsbesluit of -reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal op de verkoper wegens verlies van nuttige oppervlakte of weigering van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
- Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op **artikel 4.2.1.** van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling legt een vergunningsverplichting op voor het bouwen, afbreken, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van een constructie, voor het ontbossen, voor het vellen van hoogstammige bomen, voor het aanbrengen van aanmerkelijke reliëfwijzigingen, voor het opslaan van materiaal of afval, voor het parkeren van voertuigen, voor het plaatsen van verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, voor bepaalde functiewijzigingen van het bebouwd onroerend goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden, en voor het aanleggen van recreatieve terreinen.
- De notaris wijst partijen op **artikelen 5.2.5., 6.1.1.4°, en 6.3.1., tweede lid** van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, houdende sanctiëring van de informatieplicht bedoeld in artikelen 5.2.1. tot en met 5.2.6. van hetzelfde decreet.

Onroerend erfgoed

- De verkoper verklaart dat hij **geen kennis** heeft **van enige voorlopige of definitieve bescherming** van de hierboven beschreven onroerende goederen als monument, stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site en verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.
- De verkoper verklaart verder dat LOT 2 bij zijn weten **niet werd opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen** (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de inventaris van het landschappelijk erfgoed zoals bedoeld in artikel 4.1.11 van het Onroerend Erfgoeddecreet). Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.
- De verkoper verklaart verder dat LOT 1 **wel opgenomen is in de inventaris van Archeologische Zones als “Historische Stadskern van Diksmuide”**, zoals tevens blijkt uit de gegevens verstrekt op internetsite <https://geo.onroenderfgoed.be>, die doorverwijst naar de inventaris van onroerend erfgoed (<https://id.erfgoed.net/besluiten/5883>), ingevolge waarvan de koper ertoe gehouden is de rechtsgevolgen na te leven zoals bepaald in hoofdstuk 4 van het Onroerend Erfgoeddecreet.

Voorkooprecht

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet bezwaard is met enig conventioneel of wettelijk recht van voorkoop, voorkeur of wederinkoop, optierecht of soortgelijk

recht. Meer in het bijzonder verklaart de verkoper (na consultatie van het e-voorkooploket) dat het verkochte goed *onder meer* niet bezwaard is:

- met een voorkooprecht ingevolge de pachtwetgeving
- met een voorkooprecht op grond van artikel 5.76 §1 van de Vlaamse Codex Wonen.
- met een voorkooprecht ten gunste van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) ingevolge ruilverkaveling of ingevolge het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- met een voorkooprecht ten gunste van de naamloze vennootschap De Vlaamse Waterweg.
- met een voorkooprecht ingevolge het decreet op de zeehavens, met het voorkooprecht ingevolge het decreet betreffende de naamloze vennootschap Zeekanaal en Watergebonden Grondenbeheer Vlaanderen of het decreet betreffende het agentschap De Scheepvaart.
- met het voorkooprecht inzake integraal waterbeleid.
- met een voorkooprecht in het kader van een stadsvernieuwingsproject.

Bodemdecreet

• Met betrekking tot de hierboven beschreven onroerende goederen werden door de OVAM drie bodemattesten afgeleverd op 13 april 2023, in overeenstemming met artikel 101 paragraaf 1 van het Bodemdecreet. De inhoud van elk van deze attesten luidt :
“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 risicogrond is; 2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT; Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt; 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN; Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden; Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten; 3 OPMERKINGEN; 1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest; 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>; 3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur. 4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens”.

- De liefhebber-koper zal op eerste verzoek en in elk geval bij de toewijzing een kopie ontvangen van deze bodemattesten, die ter inzage liggen op het kantoor van ondergetekende notaris.
- De koper wordt erop gewezen dat voormelde bodemattesten geen zekerheid geven dat de hierboven beschreven onroerende goederen niet zijn aangetast door bodemverontreiniging en geen garantie biedt dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zouden zijn.

Asbestinventarisattest

Op de goederen bevinden zich één 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 asbestinventarisattest:

- **VOOR LOT 1:** met unieke code 20230601-000118.000. Dit attest werd uitgegeven door OVAM op 1 juni 2023 en is geldig tot 1 juni 20233. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “**Niet-asbestveilig**”.
- **VOOR LOT 2:**
 - voor de woning Oostendestraat 86: met unieke code 20230526-000398.000. Dit attest werd uitgegeven door OVAM op 26 mei 2023 en

is geldig tot 26 mei 2033. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: "**Niet-asbestveilig**".

- o voor de woning Oostendestraat 86; met unieke code 20230526-000403.000. Dit attest werd uitgegeven door OVAM op 26 mei 2023 en is geldig tot 26 mei 2033. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: "**Niet-asbestveilig**".

Deze attesten liggen ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en zullen in elk geval bij de toewijzing aan de koper worden overhandigd.

De koper zal in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie in het asbestinventarisatetest.

Overstromingsgebied

Ondergetekende notaris vermeldt bij toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven beschreven onroerende goederen, blijkens de gegevens verstrekt op internetsite www.waterinfo.be/informatieplicht:

- **niet** gelegen zijn binnen de grenzen van één van de risicozones voor overstromingen zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.
- **niet** gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied;
- **niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.
- **niet** gelegen zijn in een signaalgebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.
- voor de grond volgende **perceelscore (P-score)** heeft:
 - o **LOT 1: A** (geen overstroming gemodelleerd)
 - o **LOT 2: B** (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050)
- voor de aanwezige gebouwen (groter dan 25m²) volgende **gebouwenscore (G-score)** heeft:
 - o **LOT 1: A** (geen overstroming gemodelleerd)
 - o **LOT 2: B** (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050)

Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft overdrager verklaard dat de hierboven beschreven onroerende goederen **niet** kunnen aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op deze goederen geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten in de verkochte onroerende goederen geen stookolietank aanwezig is, behoudens in de woning te Diksmuide, Admiraal Rornarchstraat 26, waarin er zich een bovengrondse stookolietank bevindt van vermoedelijk 3.000 liter. De verkoper verklaart voor deze stookolietank niet over een geldig conformiteitsattest te beschikken, doch geen weet te hebben van verborgen gebreken (zoals lekken, ...) die aan de koper of aan derden schade kunnen berokkenen, of die aanleiding kunnen geven tot saneringsverplichting of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voorzover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, aanvaardt de koper niettemin deze tank in zijn huidige staat, en ontslaat de verkoper van eender welke verplichting in dit verband, en in geval deze tank zou verwijderen, daarbij op eigen kosten en risico een erkend technicus te zullen raadplegen en de toepasselijke milieureglementering te zullen naleven.

Postinterventiedossier

Er werden, volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt doch

waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, voor het hierboven beschreven onroerend goed sedert 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

Het postinterventiedossier bevat de noodzakelijke technische gegevens en alle nuttige elementen van de uitgevoerde werken, om de veiligheid te waarborgen van diegene die toekomstige werken uitvoert. De koper heeft de plicht het postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen in geval van overdracht van het goed om welke reden dan ook, en om het ter beschikking te houden van elke persoon die latere werken aan het bouwwerk kan laten uitvoeren zoals bijvoorbeeld een huurder.

Elektrische installaties

Bij processen-verbaal van 8 mei 2023 en van 4 september 2023 werd door de firma "ACA" VZW te Roeselare, vastgesteld dat de installatie van de hierboven beschreven onroerende goederen **niet voldoet** aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

De liefhebber-koper wordt gewezen op zijn verplichting om:

- na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de definitieve toewijzing, door een erkend organisme te laten vaststellen of de overtredingen verdwenen zijn.
Enkel de koper, met uitsluiting van de verkoper, zal de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.
- zijn identiteit en de datum van de definitieve toewijzing mee te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd, met dien verstande dat hij de vrijheid behoudt om na deze mededeling een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper wordt gewezen op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement, de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit reglement, alsook op het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De processen-verbaal liggen ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en de liefhebber-koper zal daarvan op eerste verzoek en in elk geval bij de toewijzing een exemplaar ontvangen.

Energieprestatiecertificaat

Voor de onroerende goederen werden - overeenkomstig artikel 9.2.3. van het Vlaams Energiebesluit - **energieprestatiecertificaten** opgemaakt (waarin het resultaat is vermeld van de berekening van de totale energie-efficiëntie van een gebouw, op basis waarvan de energieprestaties van het gebouw kunnen worden vergeleken met die van andere gebouwen en waarin ook aanbevelingen worden opgenomen voor de kostenefficiënte verbetering van de energieprestatie van het gebouw of tips voor goed gebruikersgedrag):

VOOR LOT 1: opgemaakt door de heer Robbe Meirlevede op 9 mei 2023 met als certificaatnummer 20230509-0002887672-RES-1, waarop vermeld staat dat het goed energielabel **F** heeft en het berekend energieverbruik 616 kWh/m² per jaar bedraagt.

VOOR LOT 2:

- o voor de woning Oostendestraat 86: opgemaakt door de heer Jurgen Vanneste op 28 augustus 2023 met als certificaatnummer 20230828-0002974148-RES-1, waarop vermeld staat dat het goed energielabel **F** heeft en het berekend energieverbruik 1336 kWh/m² per jaar bedraagt.
- o voor de woning Oostendestraat 86: opgemaakt door de heer Robbe Meirlevede op 9 mei 2023 met als certificaatnummer 20230509-0002887696-RES-1, waarop vermeld staat dat het goed energielabel **F** heeft en het berekend energieverbruik 857 kWh/m² per jaar bedraagt.

Deze energieprestatiecertificaten liggen ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en zullen in elk geval bij de toewijzing aan de koper worden overhandigd.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering, schadevergoeding of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de

informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat. Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, wordt verwezen naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>

Renovatieverplichtingen residentiële gebouwen

Gezien de hierboven beschreven onroerende goederen residentiële gebouwen zijn, wordt de liefhebber-koper erop gewezen dat de goederen overeenkomstig artikel 9.3.4 en volgende van het Energiebesluit, binnen vijf jaar na vandaag het **minimale energieprestatieniveau label D** moeten halen en binnen deze termijn een nieuw EPC residentiële gebouwen moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De liefhebber-koper wordt door ondergetekende notaris gewezen:

- op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (afgekort: VEKA) legt bij het opleggen van een boete ook een nieuwe termijn vast waarbinnen de renovaties alsnog moeten worden uitgevoerd.

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

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

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulterde de notaris het register van herstellvorderingen (op vlak van strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit), vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over de goederen.

Ondergetekende notaris wijst de koper op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering door de koper

Deze toewijzing vindt **niet** plaats onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

VERKLARINGEN VAN DE VERKOPERS

1) De verkoper verklaart dat de hier verkochte goederen, sinds de datum van de hypothecaire staat die door ondergetekende notaris werd aangevraagd, bij zijn weten niet aan een in- of overschrijving werden onderworpen, en dat hij geen kennis heeft van enige procedure die het vrijgeven van de goederen zou belemmeren (beslag, bewarend beslag, collectieve schuldenregeling, faillissement, ...), of van het voornemen van enige Ontvanger van Belastingen om tot inschrijving van een wettelijke hypotheek over te gaan. De verkoper verklaart verder geen onherroepelijke volmacht tot hypotheekeren noch een onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs te hebben getekend.

Nadat de verkoper door de instrumenterende notaris werd ingelicht omtrent de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, op grond waarvan een

schuldeiser krachtens zijn volgrecht (onder bepaalde voorwaarden) roerende goederen kan opeisen die zich in de verkochte goederen bevinden indien deze in pand werden gegeven of hem zijn blijven toebehoren krachtens een bedongen eigendomsvoorbehoud, zelfs indien deze roerende goederen inmiddels onroerend zouden zijn geworden door incorporatie, heeft de verkoper verklaard dat er zich bij zijn weten in de verkochte onroerende goederen ook geen roerende goederen bevinden die met dergelijk geregistreerd pandrecht of eigendomsvoorbehoud zijn bezwaard, en hij geen openstaande schulden heeft ten opzichte van leveranciers van goederen die zich nog in de verkochte woningen bevinden (zoals bijvoorbeeld een verwarmingsketel, zonnepanelen en -boiler, thuisbatterij, keuken- of andere toestellen, zwembaden, ...) of ten opzichte van aannemers van werken aan de verkochte goederen.

2) De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van verborgen gebreken die de goederen ongeschikt of minder geschikt maken tot het normale gebruik ervan, en dat er met betrekking tot deze goederen bij zijn weten geen geschillen bestaan met om het even wie, noch rechtsvorderingen zijn ingesteld of gedingen hangende zijn.

3) De verkoper verklaart *zelf geen* erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van de verkochte goederen, en evenmin weet te hebben van *andere erfdienstbaarheden ontstaan door verjaring, door bestemming van de eigenaar, of toegestaan door vorige eigenaars*.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van de aanwezigheid van *ondergrondse gas- of andere nutsleidingen* met gebruiks- of genotsbeperkingen voor de hierboven beschreven onroerende goederen.

4) De verkoper verklaart dat op dit ogenblik geen (nog niet vervallen) omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd voor werken die nog moeten worden aangevangen of reeds begonnen zijn, dat hij geen weet heeft van mogelijke bouw misdrijven of opgelegde herstelmaatregelen betreffende de hierboven beschreven onroerende goederen, en dat hij, voor zover hij zelf herstellings-, verbeterings-, bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan de hiervoor beschreven eigendommen of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen heeft bekomen en deze werken heeft uitgevoerd overeenkomstig de verleende vergunning.

5) Nadat de instrumenterende notaris aan partijen beknopt kennis heeft gegeven van de door de Vlaamse regering vastgestelde lijst van risico-inrichtingen (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden), heeft de verkoper verklaard dat er op/in de hoger beschreven onroerende goederen bij zijn weten geen dergelijke inrichting gevestigd is of was, zodat de hier verkochte percelen geen risico-gronden zijn in de zin van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna Bodemdecreet genoemd) en aldus geen voorafgaand oriënterend bodemonderzoek, zoals bedoeld in artikel 102 van dat decreet, noodzakelijk was.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte 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, risicobeheer, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

6) De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest op de hierboven beschreven onroerende goederen, behalve deze vermeld in het asbestinventarisatetest.

7) De verkoper verklaart dat er hem voor de verkochte goederen geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

8) De verkoper verklaart dat de verkochte goederen niet bezwaard zijn met enig conventioneel of wettelijk recht van voorkoop, voorkeur of wederinkoop, optierecht of soortgelijk recht.

9) Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw afgelegd werden, neemt de koper alle risico's op zich van het bestaan van eventuele verborgen gebreken, erfdienstbaarheden of andere stoornissen, alsook de kosten en de lasten die daaruit zouden voortvloeien, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot géén vrijwaring zal zijn gehouden.

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.
De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.
Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden 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 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 of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder tot en met de

dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 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 overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste 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 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (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 bieder.

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 bieder 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 bieder 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden 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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro

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

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest), 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, abbattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving,

van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Hervereiling 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 aangetekend

de 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 herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumenta-

- tie 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.

DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, 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.

[...]

SLOTBEPALINGEN

Identiteitscontrole

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten, voor zover het niet gaat om personen die hem persoonlijk bekend zijn, hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste bewijskrachtige identiteitsbewijzen, dit om te voldoen aan de bepalingen van de Organieke Wet op het Notariaat.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door artikel 139 van de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte, rijksregisternummer, en woonplaats van de partijen-natuurlijke personen.

Rechtsbekwaamheid

De comparanten verklaren volledig rechts- en handelingsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd, noch geïsoleerd te zijn door een beschikkingsbeperking.

Recht op geschriften.

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

Evenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de 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. Partijen verklaren verder dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

Ontwerp van de akte

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op minstens vijf werkdagen voor vandaag.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat (evenals voor wat betreft de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte).

De gehele akte werd door ons werkende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Verleden te Diksmuide, op het kantoor van ondergetekende notaris.

En na vervulling van alles wat hierboven staat hebben de comparanten samen met ons, notaris, deze akte getekend.