

**VERKOOPSVOORWAARDEN**  
**VERKOOP ONROEREND GOED NA FAILLISSEMENT**

OP EENENTWINTIG OKTOBER TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Ten kantore,

Ga ik, Meester **ANN STROBBE**, Notaris met standplaats te Wevelgem, overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de **online openbare verkoop op bidbit.be** van het hierna beschreven onroerend goed;

**Op verzoek van:**

[...]

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

[...]

**VERKOOPSVOORWAARDEN**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- C. Afwijkingen van de algemene verkoopsvoorwaarden;
- D. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notaris Ann Strobbe

Lauwestraat 10

8560 Wevelgem

056/41.21.19

Emailadres dossierbeheerder : charlotte.naert@notarisstrobbe.be

**BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

**GEMEENTE WEVELGEM / tweede afdeling / Lode De Boningestraat 44**

In een woon- en handelshuis met aanhorigheden en grond, kadastraal gekend volgens titel sectie B, nummer 701/F/3 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie B, nummer 0701F3 P0001, voor een oppervlakte van twee aren (02a00ca):

De volledige gelijkvloerse verdieping, evenals de kelderverdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : een HANDELSGELIJKVLOERS, thans bestaande uit: volledige winkelruimte, keuken, opslagruimtes, met een aparte ingang en volledige kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : één/derde (1/3de) in de gemeenschappelijk delen waaronder de grond.

Met kadastraal perceelsidentificatienummer **0701F3 P0005**

Kadastraal detail: (HA.GV)

Met een niet geïndexeerd kadastraal inkomen van € 863,00.

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

[...]

### BASISAKTE

De basisakte werd verleden voor notaris Lodewijk Vermeulen, voornoemd, op 16 mei 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op 5 juni nadien, onder referentie 065-T-05/06/2008-06501.

Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van de voormelde akte en dat zij door het loutere feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

### **PUBLICITEIT**

De verkoping zal aangekondigd worden gedurende minstens drie weken door middel van publicatie op zimmo.be, immoweb.be, notaris.be en in het notarisblad voor West-Vlaanderen

### **INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt **HONDERDVIJFENDERTIG DUIZEND EURO (€ 135.000,00)**.

### **MINIMUMBOD**

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend 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 dinsdag 3 december 2024 om 15 uur**.

De dag en het uur van **de sluiting van de biedingen is woensdag 11 december 2024 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 behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 16 december 2024 om 17.00 uur**.

### **BEZOEKEN**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden tijdens de kantooruren, na afspraak via het kantoor van notaris Ann Strobbe te Wevelgem.

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

### **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.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De 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 pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

#### **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 opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

#### **GEMEENHEDEN**

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

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN – BIJZONDERE VOORWAARDEN**

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

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

De verzoeker verklaart geen erf dienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erf dienstbaarheden, *met uitzondering van diegene eventueel vermeld in voormelde basisakte en hetgeen vermeld in de voormelde aankoopakte verleden voor notaris Lodewijk Vermeulen, voornoemd, op 16 mei 2008, alwaar letterlijk het volgende te lezen staat:*

#### **“Erf dienstbaarheden**

*1/ In de eigendomstitel van de comparant, te weten de akte verleden voor ondergetekende notaris op éénendertig augustus negentienhonderd achtennegentig, waarvan sprake hiervoor, staat letterlijk hetgeen volgt:*

#### **“Bijzondere bepalingen – erf dienstbaarheden.**

*In een vroegere eigendomstitel met betrekking tot het bij deze verkochte goed, te weten de akte verleden voor notaris Edmond Maertens te Kortrijk op vijftien maart negentienhonderd éénentwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Kortrijk op zesentwintig maart daarna, boek 2709 nummer 26, staat letterlijk hetgeen volgt:*

**“GEMEENTE WEVELGHEM**

*Een woonhuis dienend voor herberg genaamd “De Pavillon” met afhangen en koer uitmakende den hoek van de statiestraat, groot onder bebouwd grond omtrent een are vyf en zestig centiaren, bekend ten kadaster sectie B ex Nr 701M, palende noord oort Heer Julien Defrncq scheidende met halve muren zuid de verkoopers en noord west de straat.*

*Het vertrek met alekelder achter de aanpalende herberg “De Telegraaf en aanpalende aan de koer van de Pavillon is medeverkocht gelyk thans gebruikt is.*

...

*Er is besproken geweest dat alle de openingen die bestaan tusschen de koer van het verkochte huis en deze aanpalende diennende voor herberg “Café de la Poste” zullen moeten op gemeene kosten toegemets worden.*

*Den steenput zich bevindende op den verkochten grond zal gemeen blijven met de twee aanpalende eigenaars. De waterloop van het huis al den oostkant zal moeten blyven bestaan.”*

*2/ De comparant heeft ons, notaris, verzocht akte te verlenen van zijn wil betreffende voorschreven goed hierna bepaalde erfdienstbaarheid te creëren.*

*- In het gedeelte van de kelderverdieping, waar zich de tellers van gas, elektriciteit en water bevinden, die thans de eerste verdieping bedienen, en eventueel in de toekomst de tweede verdieping thans ingericht als zolderruimte zouden kunnen bedienen: erfdienstbaarheid van doorgang met het oog op onderhoud, herstelling en eventuele vervanging van deze tellers door de eigenaars of huurders van het appartement gelegen op de eerste verdieping, en de zolderruimte gelegen op de tweede verdieping of hun gemachtigden.*

*3/ Alle medeëigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparant, evenals uit de hiervoor gecreëerde erfdienstbaarheid waarvan sprake hiervoor.*

*Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.*

*De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, die de beschreven goederen kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparant en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook en er uit geregistreerde en niet-verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.*

*(...)”*

*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.

#### **MEDE-EIGENDOM**

1. De partijen verklaren dat er voor het gebouw, waarvan het alhier verkochte goed deel uitmaakt, geen syndicus is benoemd, zodat ondergetekende notaris de formaliteiten overeenkomstig artikel 3.94 Burgerlijk Wetboek niet heeft kunnen vervullen.

De partijen verklaren daarom ook af te zien van elk optreden tegen de minuuthoudende notaris bij een eventuele schade ten gevolge van het niet voorleggen van de documenten en de inlichtingen vermeld in artikel 3.94 Burgerlijk Wetboek.

Elke mede-eigenaar is ingevolge artikel 3.89 Burgerlijk Wetboek gerechtigd bij de bevoegde rechter te verzoeken tot benoeming van een syndicus.

De kopers verklaren door ondergetekende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, behoudens andersluidende overeenkomst, tegenover de mede-eigendom verplicht zijn tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 1°, 2° 3° en 4° van artikel 3.94 Burgerlijk Wetboek.

Partijen komen overeen omtrent de gemeenschappelijk lasten en kosten, dat het aandeel in de gewone kosten (periodieke uitgaven) en het aandeel van de buitengewone kosten ten laste van de koper is, vanaf de toewijs.

2. De verkoper verklaart dat het goed onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid werd geplaatst, maar dat beslist werd dat Hoofdstuk 2 van Ondertitel 3 van Titel 4 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen (namelijk de artikels 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek) niet van toepassing is, aangezien het gebouw waar voorschreven goed deel van uitmaakt slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat en de aard van het gebouw zulks rechtvaardigt.

#### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

##### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

1) Ondergetekende notaris wijst de kopers erop dat voor wat betreft de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond:

- er geen verzekering kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op voorschreven onroerend 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 bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voorschreven goed zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

2) De eigenaar verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot voorschreven goed, voor alle constructies door hem opgericht een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen en dat deze constructies conform die vergunning werden opgericht;

- dat het goed voorwerp van onderhavige verkoop niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

3) Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

a) dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd.

Vermoeden van vergunning

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor 22 april 1962, worden geacht vergund te zijn, of voor de definitieve vaststelling van het Gewestplan worden vermoed vergund te zijn.

b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het uittreksel uit het plannenregister van de gemeente Wevelgem de dato 22 oktober 2020 is: **'woongebieden'** (volgens het Gewestplan Kortrijk goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 4 november 1977).

Het is tevens gelegen in:

- het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan *'RUP Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium'*, goedgekeurd op 25 juni 2015, met als bestemming/naam: *'overdruk solitaire vakantiewoningen'*;  
- het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan *'RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk'*, goedgekeurd op 20 januari 2006, met als bestemming *'Artikel 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk'*.

c) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de eigenaar, het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of in artikel 34 van het Decreet Complexe Projecten;

e) dat het onroerend goed geen deel uitmaakt van een verkaveling;

f) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

g) dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

h) dat de gemeente Wevelgem beschikt over een plannen- en vergunningenregister waarin de benamingen worden vermeld zoals gebruikt in de plannen van aanleg.

Een stedenbouwkundige uittreksel werd door de gemeente Wevelgem afgeleverd op **12 september 2024**.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed;  
- het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;

- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;

- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;

- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte goed integraal vergund is. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan.

De notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente

Wevelgem wordt bekomen en dat de informatie inzake stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente Wevelgem verstrekte gegevens.

i) de gemeente Wevelgem heeft in de aanvullende informatie van het stedenbouwkundig uittreksel de dato 12 september 2024 meegedeeld dat op het verkochte onroerend goed **een erfdienstbaarheid rust van het vliegveld**. Dit wil zeggen dat er een **beppering is van de bouwhoogte**.

4) De instrumenterende notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1. Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige werken.

5) Voorschreven onroerend goed is niet het voorwerp geweest van een besluit tot onteigening.

6) Voorschreven onroerend goed is niet opgenomen in de Inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen en de Inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de Inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (decreet van 22 december 1995), en evenmin opgenomen in de Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, volgens het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, meermaals gewijzigd.

#### BODEMTOESTAND

1) Het alhier verkochte goed maakt deel uit van een onroerend geheel geplaatst onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom zoals bedoeld in artikel 3.84 NBW. De verkoper verklaart dat er in het privaatief gedeelte voorwerp van onderhavige overeenkomst, en in de gemeenschappelijke bestanddelen waarin het betrokken privaatief een aandeel heeft, geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De dienst milieu van de gemeente Wevelgem heeft in haar schrijven van 12 september 2024 meegedeeld dat er voor voorschreven grond destijds diverse milieuvergunningen werden afgeleverd, zoals opgenomen in het hiervoor vermeld stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Wevelgem op 12 september 2024, alwaar de koper er kennis kan van nemen, zodat de milieuvergunningen alhier niet letterlijk overgenomen dienen te worden.

2) De instrumenterende notaris heeft aan de OVAM het bodemattest aangevraagd betreffende voorschreven te verkopen goed, hetwelk door de OVAM in datum van **6 augustus 2024** werd afgeleverd en waarvan de inhoud 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 op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

#### 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### 3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).

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

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.  
te Mechelen, 06.08.2024".

Uit hetgeen voorafgaat en uit een schrijven van de gemeente Wevelgem de dato 12 september 2024, blijkt dat op het bovenbeschreven goed geen inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De instrumenterende notaris bevestigt dat alle bepalingen van 'Hoofdstuk VIII – Afdeling II' van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast.

De instrumenterende notaris wijst erop dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem, en dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

#### STOOKOLIETANK:

De eigenaar heeft verklaard dat er bij zijn weten in het te verkopen goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#### POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de eigenaar geantwoord dat hij aan het voormeld onroerend goed geen werken heeft uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

#### ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Niet van toepassing gezien geen wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

#### ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat met nummer 20241013-0003407921-KNR-1 werd opgemaakt met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige, de heer Tom Martin, op 13 oktober 2024 met een energielabel C.

Dit certificaat zal door ondergetekende notaris aan de koper worden overhandigd bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

#### RENOVATIEVERPLICHTING

##### 1/ Renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen

De koper wordt erop gewezen dat vermits het voorwerp van deze overeenkomst een niet-residentiële gebouw is, dit gebouw binnen de 5 jaar na de authentieke akte moet voldoen aan de volgende minimale energieprestatieniveaus:

- **Dakisolatie:** als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24W/m<sup>2</sup>K geplaatst.

- **Vervanging enkel glas:** aanwezig enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1W/m<sup>2</sup>K.

- **Vervanging oude verwarmingstoestellen:** aanwezige centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de



datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.

- **Vervanging oude koelinstallaties:** koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Kleine niet-residentiële gebouweenheden moeten binnen 5 jaar na de authentieke overdrachtsakte:

- hetzij over een EPC beschikken met minimaal label C.

- hetzij een minimaal aandeel hernieuwbare energie behalen van 5%.

### 3/ Nieuw EPC

Na de uitvoering van de renovatiewerken moet de koper een (nieuw) EPC laten opmaken dat aantoont dat het gebouw aan de vooropgestelde normen voldoet.

### ASBEST

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

De verzoeker beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met **unieke code UC: 20240929-000078.000**, uitgegeven op 29 september 2024.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De eindconclusie volgens de wetgeving van dit attest luidt:

*'Asbestveilig'*

*"Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*1 Asbestmateriaal*

*0 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

De verzoeker 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 zal bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs aan de koper overhandigd.

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

### RISICO VOOR OVERSTROMING

1) In toepassing van de Wet betreffende de Verzekeringen vermeldt de instrumenterende notaris op basis van opzoeken gedaan op 1 augustus 2024 dat het hiervoor vermeld onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

2) Blijkens dezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermeld onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied (*zijnde "nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, industriegebied,...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren."*)
- niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied, hetzij overstroombaar vanuit waterloop/modder.

De grond heeft P(erceel)-score A: geen overstromingen gemodelleerd.

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

#### ONROEREND ERFGOED

Voor de toepassing van het onroerendergoeddecreet vermeldt de notaris dat het voorschreven goed:

- niet opgenomen is in de landschapsatlas.
- niet opgenomen is in de inventaris van archeologische zones.
- niet opgenomen is in de inventaris landschappelijk erfgoed.
- niet voorlopig of definitief is beschermd als monument.
- niet gelegen is in een voorlopig of definitief beschermd stads-, dorpsgezicht of landschap.

De verkoper verklaart dat voormeld goed wel opgenomen is de inventaris van bouwkundig erfgoed als 'Hoekpand' (ID: 159278 URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/159278>).

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

#### BOSDECREET

Nadat de instrumenterende notaris partijen kennis heeft gegeven van de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, en inzonderheid gewezen heeft op het toepassingsgebied van dit decreet zoals vervat in artikel 3, heeft de eigenaar verklaard dat dit decreet op voorschreven eigendom niet van toepassing is en voorschreven eigendom niet kan 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 het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

#### ONDERGRONDSE KABELS EN LEIDINGEN

Ondergetekende notaris vestigt er de aandacht op dat iedere persoon die op het grondgebied van het Vlaamse Gewest grondwerken zal uitvoeren, verplicht is om ten vroegste veertig (40) werkdagen op voorhand en uiterlijk twintig (20) werkdagen voor de aanvang van de grondwerken via het KLIP ([www.klip.vlaanderen.be](http://www.klip.vlaanderen.be)) een planaanvraag in te dienen. Een planaanvraag heeft tot doel informatie over de ligging van kabels en leidingen in de planaanvraagzone te verkrijgen.

Deze verplichting geldt niet in geval van overmacht noch voor grondwerken die manueel worden uitgevoerd. De verplichting geldt evenmin indien het grondwerken betreft op grond die eigendom is of in beheer is van de persoon die de grondwerken zal uitvoeren en indien die

persoon weet dat er sinds de voorafgaande planaanvraag aan de aanwezigheid en de ligging van de kabels en leidingen niets is veranderd.

#### WONINGKWALITEITSBEWAKING

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over voorschreven onroerend goed.

#### ROOKMELDERS

De koper erkent door de instrumenterende notaris gewezen te zijn op artikel 3.1, §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen, hetwelk bepaalt dat iedere woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (artikel 3 wijzigingsdecreet).

#### DECREET NATUURBEHOUD - RUILVERKAVELING - VLAAMSE WATERWEG

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 1 augustus 2024 blijkt dat het voorkeurecht vastgelegd in het decreet betreffende natuurbehoud en het natuurlijk milieu of de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling, of in het decreet betreffende de Vlaamse Waterweg niet van toepassing is.

#### RECHT VAN VOORKOOP OVEREENKOMSTIG DE VLAAMSE CODEX WONEN

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 1 augustus 2024 blijkt dat het voorkeurecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing is.

#### NATUURBEHOUD

Op basis van opzoekingen gedaan op 1 augustus 2024 verklaart ondergetekende notaris dat het hiervoor vermeld onroerend goed niet gelegen is 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 Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

#### HYPOTHECAIRE TOESTAND

A. [...].

B. Het goed wordt 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.

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 ingentreding (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 ingentreding. 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.

### **PANDREGISTER**

Na ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op de verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin dergelijke goederen werden geïncorporeerd in de verkochte goederen, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

### **VERZEKERINGSATTEST**

De verkoper bevestigt dat de overhandiging van het verzekeringsattest inzake de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector voor woningen niet van toepassing is op de huidige overdracht, vermits er geen werken van meer dan tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2 500,00) werden uitgevoerd die de gesloten ruwbouw realiseren ingevolge een vergunning afgeleverd na 1 juli 2018.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bidit.be](http://bidit.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 [bidit.be](http://bidit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de 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 bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

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

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

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

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

##### Plafond (bereikt)

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

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

### ***Gevolgen van een bod***

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze

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

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

#### **Artikel 13.**

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste 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 :

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

indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

### ***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven

driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### **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 aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoop prijs 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 koop prijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van

registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

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

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de 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, herverilen 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. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **AFWIJKING ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

1. In afwijking van artikel 15 van de eenvormige algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen instelpremie bepaald;

2. In afwijking van artikel 16 van de eenvormige algemene verkoopsvoorwaarden wordt de verkoop niet gesloten onder opschortende voorwaarde dat de koper een financiering kan bekomen;

## **D. DEFINITIES**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of

zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op 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.

#### **BEVESTIGING IDENTITEIT.**

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

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN.**

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

#### **Ontwerp**

De verzoeker verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 14 oktober 2024.

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

Opgesteld op mijn kantoor te Wevelgem, op hogervermelde datum, door notaris, getekend.