

Heden éénentwintig september
TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Ga ik Meester **Glenn NEYTS**, notaris te Knokke-Heist, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap met de vorm van een besloten vennootschap "Eric Deroose", ondernemingsnummer 0871.345.753 met zetel te Knokke-Heist, Hermans-Lybaertstraat 39;

Over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek van:

...

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. Verkavelingsakte
- B. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- C. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- D. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. VERKAVELINGSAKTE

..., voornoemd, is eigenaar van de hierna beschreven onroerende goederen:

1. **Gemeente Knokke-Heist – zesde afdeling Heist**

a. Een perceel kadastraal gekend als "bouwgrond" (volgens titel gelegen aan de Onderwijsstraat 5) gelegen in de Onderwijsstraat, gekadastraerd volgens titel en thans nog volgens recent kadastraal uittreksel sectie G, nummer **0020 P0000**, voor een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van éénennegentig centiare (91ca).

Hierna het goed sub "1.a." genoemd.

b. Een perceel kadastraal gekend als "grond" gelegen in de Onderwijsstraat langs het perceel hierboven onder "a" beschreven, gekadastraerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie G, nummer **0757 A P0000**, voor een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van veertien centiare (14ca).

Het kadastraal inkomen bedraagt nul euro (€ 0,00).

Hierna het goed sub "1.b." genoemd.

Het goed sub 1.a. en sub 1.b. tezamen afgebeeld als “kavel 1” in gele kleur voor **een gemeten oppervlakte van negenennegentig centiare (99ca)** op het opmetingsplan opgemaakt door De Heer VANDEN BUSSCHE Tomas (LAN040982) op 30 juli 2026.

Het goed sub 1.a. en sub 1.b. hierna ook tezamen het goed sub 1 genoemd.

2. Gemeente Knokke-Heist – zesde afdeling Heist

Een perceel kadastraal gekend als “bouwgrond” (volgens titel gelegen aan de Onderwijsstraat 7) gelegen in de Onderwijsstraat, gekadastraerd volgens titel en thans nog volgens recent kadastraal uittreksel sectie G, nummer **0022 P0000**, voor een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van één are dertig centiare (01a 30ca)

Het kadastraal inkomen bedraagt een euro (€ 1,00).

Hierna het goed “sub 2” genoemd.

Het goed sub 2 afgebeeld als “kavel 2” in blauwe kleur voor een **gemeten oppervlakte van één are vierendertig centiare (01a 34ca)** op het opmetingsplan opgemaakt door De Heer VANDEN BUSSCHE Tomas (LAN040982) op 30 juli 2026.

Pre-kadastratie

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed het voorwerp is van een pre-kadastratie zoals bedoeld in het Koninklijk Besluit en Ministerieel Besluit van 18 november 2013 en 12 mei 2015, waarbij het bij deze verkochte goed een eigen kadastraal perceelsnummer dient te krijgen.

Het afbakeningsplan, opgemaakt door De Heer VANDEN BUSSCHE Tomas (LAN040982) op 30 juli 2026 werd neergelegd bij de bevoegde Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en heeft daar het refertenummer **31336-1001** gekregen. De comparanten bevestigen dat het plan sedertdien niet meer werd gewijzigd en vragen de overschrijving op grond van artikel 3.30 paragraaf 3 van Boek 3 Goederenrecht Burgerlijk Wetboek en vragen toepassing van de vrijstelling van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

De goederen staan op dit plan afgebeeld als kavel 1 in gele kleur (zijnde het goed sub 1) en kavel 2 in blauwe kleur (zijnde het goed sub 2).

A.1. OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

A.2. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Voor de administratieve bepalingen wordt gewezen naar de bijzondere verkoopsvoorwaarden hieronder onder punt B.

A.3. BESCHRIJVING EN SPLITSING

Na deze uiteenzetting verklaart de comparant dat de verkaveling twee loten/kavels bevat, zijnde

- Lot 1 bestaande uit het voormeld goed sub 1.a en 1.b voor een totale oppervlakte volgens kadaster van één are vijf centiare (01a 05ca) en volgens meting tezamen van negenennegentig centiare (99ca);
- Lot 2 bestaande uit het voormeld goed sub 2 voor een totale oppervlakte volgens kadaster van één are dertig centiare (01a 30ca) en volgen meting van één are vierendertig centiare (01a 34ca);

A.4. STEDENBOUWKUNDIGE- EN BOUWVOORSCHIFTEN

Voor deze splitsing werd een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door de Gemeente Knokke-Heist op 5 juni 2026.

De voorschriften zoals vermeld in de vergunning worden bij de verkoop van elk lot opgelegd.

Deze voorschriften luiden als volgt:

"Besluit

1. De aanvraag ingediend door ... inzake een verkaveling met 2 loten, gelegen te Onderwijsstraat 5-7, 8301 Knokke-Heist wordt vergund met voorwaarden.

Kadastraal bekend:

<i>Afdeling</i>	<i>Sectie</i>	<i>Grondnr.</i>	<i>Exponent</i>	<i>Bisnr.</i>
<i>KNOKKE-HEIST 6 AFD (HEIST)</i>	<i>G</i>	<i>0022</i>		
<i>KNOKKE-HEIST 6 AFD (HEIST)</i>	<i>G</i>	<i>0020</i>		
<i>KNOKKE-HEIST 6 AFD (HEIST)</i>	<i>G</i>	<i>0757</i>	<i>A</i>	

a) Stedenbouwkundige handelingen

<i>Handeling</i>	<i>Planelement type</i>	<i>Planaanduiding</i>	<i>Omschrijving</i>
<i>NIEUW_VERKAVELEN</i>			<i>Nieuwe verkaveling</i>

2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

De groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;

Er dient voldaan te worden aan het technisch reglement van AGSO waterbedrijf Knokke-Heist;

De algemene politieverordening dient gevolgd te worden. (als bijlage terug te vinden in het omgevingsloket)

De voorwaarden gesteld in het advies van:

- *Hulpverleningszone van 16/01/2026;*
- *Fluvius van 9/01/2026;*
- *Proximus van 3/02/2026*

(als advies/bijlage terug te vinden in het omgevingsloket)

dienen strikt nageleefd te worden;

Er worden stedenbouwkundige voorwaarden opgelegd:

Algemeen:

- *Er kan pas een verkoopbaarheidsattest worden afgeleverd als de offerte van 668,28 Euro van Fluvius werd betaald."*

Een integrale kopie van de vergunning wordt als bijlage aan deze akte gehecht.

A.5. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN OPGELEGD AAN DE TOEKOMSTIGE EIGENAARS VAN DE BOUWGRONDEN DER VERKAVELING

A) Voorwaarden bij de verkoop van de loten:

1. De kadastrale gegevens zullen enkel worden aangehaald ten titel van inlichting.

2. De hiervoor beschreven onroerende goederen zijn vrij van pacht.

3. De loten zullen verkocht worden zonder waarborg aangaande maat of oppervlakte, al is het verschil één/twintigste of meer.

4. De kopers zullen de goederen moeten aanvaarden in hun staat en ligging op datum van de verkoop, met alle zichtbare en verborgen gebreken; met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet zichtbare erfdienstbaarheden, ook al zijn ze niet bekend; met alle gemeenschappen en mandeligheden; zonder verhaal voor de koper wegens de gesteldheid van de bodem, stoornissen, en hinder.

B) Bijzondere voorwaarden aangaande de verkaveling:

Voor zover niet strijdig of dubbel gebruik makend met hetgeen voorafgaat, legt de comparant, ..., volgende voorwaarden op bij de verkoop van elk der boven beschreven loten:

1. De toekomstige eigenaars van bouwgronden begrepen in deze verkaveling zullen zich moeten onderwerpen aan alle wetten, reglementen en voorschriften der bevoegde overheden, evenals aan degene die het Bestuur van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening zouden kunnen aanbelangen en die betrekking zouden hebben op deze bouwgronden.

Aldus zullen zij zich in het bijzonder moeten onderwerpen aan alle bovenvermelde bijzondere stedenbouwkundige voorschriften en deze eerbiedigen, ter volledige ontlasting van de comparanten en zonder verhaal tegen hen.

Voormelde stedenbouwkundige voorschriften moeten als erfdiensbaarheden aanzien worden, die al de loten van de verkaveling bezwaren.

2. De toekomstige eigenaars zullen zich moeten onderwerpen aan alle eventuele in voege te treden (belastings)reglementen en dergelijke, die zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden.

3. De percelen bouwgrond begrepen in bovengenoemde verkaveling hebben de uitsluitende bestemming van bouwgrond en de opgerichte gebouwen moeten ten allen tijde het karakter van residentiële bewoning behouden.

De bouwgronden en de opgerichte gebouwen zullen onder geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen van uitgangen of publieke wegen, stapelplaatsen voor materialen, autokerkhof, camping, sportterrein en dergelijke, of tot het oprichten en/of uitbaten van een drankslijterij, veehouderij, danszaal, bioscoop, politiek lokaal, discobar of elke ongezonde, hinderende of lawaaiverspreidende inrichting of uitbating, op straf van schadeloosstelling en ontbinding van de verkoop, onverminderd het recht van de verkavelaars of hun rechtverkrijgenden elke overtreding te doen ophouden door alle wettelijke middelen.

5. De private aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit, en eventuele andere aansluitingen zoals T.V.-distributie, telefoon of gasnet.

6. De kopers zullen de comparanten niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van opgerichte afsluitingen op de scheidingslijn van hun perceel met percelen, die nog toebehoren aan de comparanten. De kopers zullen de helft van de waarde van de scheidingsafsluitingen mogen verhalen op de toekomstige eigenaars, op het tijdstip en de wijze

waarop zij daartoe zullen gehouden zijn volgens de wet en de plaatselijke gebruiken, doch zonder waarborg vanwege de comparanten.

7. De kopers van bouwgronden, begrepen in deze verkaveling, zijn verplicht bij latere vervreemding van het door hen aangekochte perceel bouwgrond, alle hiervoor bepaalde bedingen, lasten en voorwaarden, op eigen verantwoordelijkheid aan de nieuwe rechtverkrijgenden op te leggen.

Deze nieuwe rechtverkrijgenden zullen door het enkel feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die voortspuiten uit onderhavige akte.

8. Mits voorafgaande toelating van de bevoegde overheden, zal het de verkrijgers van bouwgronden van de verkaveling toegelaten zijn twee of meer percelen samen te voegen, om er één enkele woning op te richten, zonder dat deze samenvoeging als een wijziging van de verkaveling zal kunnen aanzien worden en mits het gaat om volledige oorspronkelijke voorziene bouwpercelen.

9. Ingeval de aanleg van voetpaden en boordstenen en de kabel voor televisie en radiodistributie zou gevorderd worden door de bevoegde overheden, zullen de kosten ervan ten laste komen van de verkrijgers van de bouwpercelen der verkaveling, in evenredigheid met de breedte van hun aangekocht perceel aan de straat.

A.6. OMGEVINGSVERGUNNING

Ondergetekende notaris bevestigt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de percelen bouwgrond, voorwerp van deze akte, zolang de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen niet is afgeleverd.

A.7. AANGEHECHTE STUKKEN

De comparanten hebben mij, notaris, volgende documenten overhandigd om gehecht te blijven aan huidige akte:

1) een afschrift van het verkavelingsplan opgemaakt door De Heer VANDEN BUSSCHE Tomas (LAN040982) op 30 juli 2026;

2) een afschrift van de vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist op 5 juni 2026, met tevens de stedenbouwkundige voorschriften;

3) een afschrift van het verkoopbaarheidsattest uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist op 17 juli 2026.

B. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

B.1. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor Eric DEROOSE
Hermans-Lybaertstraat 39
8301 Knokke-Heist
Telefoon: 050 51 13 53
E-mail: gn@notaderoose.be

B.2. BESCHRIJVING VAN HET GOED – OORSPRONG VAN EIGENDOM

VERKOOP 1

Gemeente Knokke-Heist – zesde afdeling Heist

a. Een perceel kadastraal gekend als “bouwgrond” (volgens titel gelegen aan de Onderwijsstraat 5) gelegen in de Onderwijsstraat, gekadastraerd volgens titel en thans nog volgens recent kadastraal uittreksel sectie G, nummer **0020 P0000**, voor een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van éénennegentig centiare (91ca).

Hierna het goed sub “1.a.” genoemd.

b. Een perceel kadastraal gekend als “grond” gelegen in de Onderwijsstraat langs het perceel hierboven onder “a” beschreven, gekadastraerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie G, nummer **0757 A P0000**, voor een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van veertien centiare (14ca).

Het kadastraal inkomen bedraagt nul euro (€ 0,00).

Hierna het goed sub “1.b.” genoemd.

Het goed sub 1.a. en sub 1.b. tezamen afgebeeld als “kavel 1” in gele kleur voor een oppervlakte van negenennegentig centiare (99ca) op het opmetingsplan opgemaakt door De Heer VANDEN BUSSCHE Tomas (LAN040982) op 30 juli 2026.

Het goed sub 1.a. en sub 1.b. hierna ook tezamen het goed sub 1 genoemd.

Pre-kadastratie

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed het voorwerp is van een pre-kadastratie zoals bedoeld in het Koninklijk Besluit en Ministerieel Besluit van 18 november 2013 en 12 mei 2015, waarbij het bij deze verkochte goed een eigen kadastraal perceelsnummer dient te krijgen.

Het afbakeningsplan, opgemaakt door De Heer VANDEN BUSSCHE Tomas (LAN040982) op 30 juli 2026 werd neergelegd bij de bevoegde Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en heeft daar het refertenummer **31336-1001** gekregen. De comparanten bevestigen dat het plan sedertdien niet meer werd gewijzigd en vragen de overschrijving op grond van artikel 3.30 paragraaf 3 van Boek 3 Goederenrecht Burgerlijk Wetboek en vragen toepassing van de vrijstelling van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

Het bij deze verkochte goed sub 1 staat op dit plan afgebeeld als kavel 1 in gele kleur.

VERKOOP 2

Gemeente Knokke-Heist – zesde afdeling Heist

Een perceel kadastraal gekend als “bouwgrond” (volgens titel gelegen aan de Onderwijsstraat 7) gelegen in de Onderwijsstraat, gekadastraard volgens titel en thans nog volgens recent kadastraal uittreksel sectie G, nummer **0022 P0000**, voor een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van één are dertig centiare (01a 30ca)

Het kadastraal inkomen bedraagt een euro (€ 1,00).

Hierna het goed “sub 2” genoemd.

Het goed sub 2 afgebeeld als “kavel 2” in blauwe kleur voor een oppervlakte van één are vierendertig centiare (01a 34ca) op het opmetingsplan opgemaakt door De Heer VANDEN BUSSCHE Tomas (LAN040982) op 30 juli 2026.

Pre-kadastratie

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed het voorwerp is van een pre-kadastratie zoals bedoeld in het Koninklijk Besluit en Ministerieel Besluit van 18 november 2013 en 12 mei 2015, waarbij het bij deze verkochte goed een eigen kadastraal perceelsnummer dient te krijgen

Het afbakeningsplan, opgemaakt door De Heer VANDEN BUSSCHE Tomas (LAN040982) op 30 juli 2026 werd neergelegd bij de bevoegde Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en heeft daar het refertenummer 31336-1001 gekregen. De comparanten bevestigen dat het plan sedertdien niet meer werd gewijzigd en vragen de overschrijving op grond van artikel 3.30 paragraaf 3 van Boek 3 Goederenrecht Burgerlijk Wetboek en vragen toepassing van de vrijstelling van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

Het bij deze verkochte goed sub 2 staat op dit plan afgebeeld als kavel 2 in blauwe kleur.

Eigenaar – verkoper

Voorschreven goed behoort in eigendom toe aan volgende personen:

...

Oorsprong van eigendom

Voor de oorsprong van eigendom van de goederen sub 1.a., 1.b. en 2, wordt verwezen naar hetgeen hierboven uiteengezet in punt A “Verkavelingsakte”.

B.3. INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt:

- Voor verkoop 1 (goederen sub 1.a. en 1.b. tezamen):
HONDERDTWEEËNDERTIGDUIZEND EURO
(€ 132.000,00).
- Voor verkoop 2 (goederen sub 2):
HONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 150.000,00).

B.4. MINIMUMBOD

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

B.5. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is voor beide verkopen **dinsdag 17 november 2026 om 14.00.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is voor beide verkopen **woensdag 25 november 2026 om 14.00**, 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.

B.6. DAG EN UUR ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL 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 Glenn NEYTS:

- Voor verkoop 1: **woensdag 2 december as. om 14.00**
- Voor verkoop 2: **woensdag 2 december as. om 15.00**

B.7. BEZOEKEN

Aangezien de goederen onbebouwde percelen grond zijn, zichtbaar vanop de openbare weg, worden geen bezoekdagen ingepland.

B.8. PUBLICITEIT

De openbare verkoop zal aangekondigd worden:

- In het Notarisblad gedurende 4 weken
- Digitaal pakket Mediahuis
- verschillende websites zoals immoweb en notaris.be, ...

B.9. EIGENDOMSOVERDRACHT

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

B.10. 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 pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

B.11. 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.

B.12. 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.

B.13. 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.

B.14. GEMEENHEDEN

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

B.15. ERFDIENSTBAARHEDEN

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

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

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden, opgenomen in voormeld eigendomstitel van 3 september 2018:

“ ...
Zo ook de bestaand erfdienstbaarheid van doorgang ten gunste van het achterliggende perceel gelegen Onderwijsstraat 3, gekadastriseerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger als huis, sectie G, nummer 21 P0000.
...”

Deze erfdienstbaarheid staat tevens afgebeeld op een plan opgesteld door De Heer DEBRUYNE Geert, landmeter-expert, op éénentwintig december tweeduizend en zeventien, zijnde het gearceerd en rood omrand kader met de uitweg lopende naar de Onderwijsstraat. Dit plan wordt als bijlage aan onderhavige akte gehecht.

De koper bij deze wordt volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen uit voormelde bijzondere voorwaarden, zonder tussenkomst van noch verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart voor het overige geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

B.16. 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.

B.17. 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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

B.18. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- **Splitsingsakte- Onroerend statuut.**

De verkavelingsakte voor de goederen werd opgenomen onder punt A van deze akte.

De bepalingen omtrent de verkaveling in punt A omvatten onder meer de opgave van de dertigjarige eigendomsaanhaling en de opgave van de erfdienstbaarheden.

De koper dient zich te willen gedragen naar alle rechten en verplichtingen in die akte bedongen.

Onderhavige akte en voormelde akte vormen één geheel om samen als authentieke akte te gelden.

In alle akten houdende overdracht of aanwijzing van eigendom of genot betreffende de bij deze verkochte goederen, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de splitsingsakte grondig kennen en dat zij zich verbinden die na te leven.

- **Bodemtoestand**

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat de koper vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte werd gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM voor alle goederen, sub 1.a., sub 1.b. en sub 2, op 3 oktober 2025 overeenkomstig artikel 101 van voormeld Decreet.

Deze bodemattesten bepalen alle:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

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

Getekend te Mechelen, 03.10.2025 getekend Ann Cuyckens, afdelingshoofd."

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

Ondergetekende notaris verklaart overeenkomstig artikel 117 van het bodemdecreet dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het genoemd decreet werden toegepast.

▪ Asbest – onderhandse overeenkomst vanaf 23 november 2022

De partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar bij de verkoop van een gebouw dat werd opgericht voor het jaar 2001, uiterlijk op 23 november 2022 over een geldig asbestinventaris attest zal moeten beschikken.

De partijen verklaren dat er op de goederen geen constructies wed opgericht, zodat er geen attesten dienen voorgelegd te worden

De koper is door de notaris ingelicht over de plicht om de asbesthoudende materialen te verwijderen bij de uitvoering van werken (artikel 33/7 van het Materialendecreet).

▪ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris verklaart dat het antwoord van de Gemeente Knokke-Heist de dato 5 augustus 2026 wat betreft het goed sub 1.a, 31 juli 2026

wat betreft het goed sub 1.b. en 5 augustus 2026 wat betreft het goed sub 2, in antwoord op het schriftelijk verzoek van ondergetekende notaris naar inlichtingen omtrent voorschreven goed, bij toepassing van artikel 5.2.1 van voormelde codex, luidt als volgt:

Wat betreft het goeds sub 1.a.

1. Dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- Op 22 februari 2019 voor “slopen van twee woningen” (OMV_2019006095);

- Voor “slopen van twee woningen” (OMV_2018130657);

2. Dat het goed gelegen is in het Gewestplan “Brugge-Oostkust” met als bestemming “woongebieden”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (Herziening)”, met als bestemming “Grenslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende”, met als bestemming “overdruk solitaire vakantiewoningen”.

Dat het goed gelegen is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Dorpskern Heist” met als bestemmingen “Zone voor eengezinswoningen” en “maximaal aantal bouwlagen/ maximaal aantal bouwlagen met plat dak”

3. Dat voor het onroerend goed geen maatregel is genomen zoals vermeld in titel VI hoofdstuk 3 en 4; en er ook geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is.

De verkoper verklaart dat alle opgerichte constructies conform zijn aan de vereiste vergunningen en hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen.

4. Dat op het onroerend goed geen wettelijk voorkeepsrecht rust conform artikel 2.4.1 van voormelde Codex.

5. Dat voor het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is: “verkaveling met 2 loten” (OMV_2025150650), van 5 juni 2026.

6. Dat voor het goed geen voorkeursbesluit of projectbesluit geldt in toepassing van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Complexe Projecten en niet bezwaard is met een voorkeepsrecht uit hoofde van zelfde decreet.

7. Dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied.

Wat betreft het goeds sub 1.b.

1. Dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- Op 3 februari 2011 voor “bouwen van een appartement na afbraak bestaande gebouwen” (gemeentelijk dossiernummer: 31043/10162/B/2008/189);

- Op 7 augustus 1963 voor “Stedenbouwkundige vergunning - Verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning” (gemeentelijk dossiernummer: 31043/15569/B/1963H/76);

- Op 31 augustus 2018 voor “plaatsen van 3 vlagmasten met vlag” (OMV_2018075870);

2. Dat het goed gelegen is in het Gewestplan “Brugge-Oostkust” met als bestemming “woongebieden”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (Herziening)”, met als bestemming “Grenslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende”, met als bestemming “overdruk solitaire vakantiewoningen”.

Dat het goed gelegen is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Dorpskern Heist” met als bestemmingen “Zone voor meer gezinswoningen, een gezinswoningen en hotels” en “maximaal aantal bouwlagen/ maximaal aantal bouwlagen met plat dak”

3. Dat voor het onroerend goed geen maatregel is genomen zoals vermeld in titel VI hoofdstuk 3 en 4; en er ook geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is.

De verkoper verklaart dat alle opgerichte constructies conform zijn aan de vereiste vergunningen en hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen.

4. Dat op het onroerend goed geen wettelijk voorkeepsrecht rust conform artikel 2.4.1 van voormelde Codex.

5. Dat voor het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is: “verkaveling met 2 loten” (OMV_2025150650), van 5 juni 2026.

6. Dat voor het goed geen voorkeursbesluit of projectbesluit geldt in toepassing van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Complexe Projecten en niet bezwaard is met een voorkeepsrecht uit hoofde van zelfde decreet.

7. Dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied.

Wat betreft het goeds sub 2

1. Dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- Op 22 februari 2019 voor "slopen van twee woningen" (OMV_2019006095);

- Voor "slopen van twee woningen" (OMV_2018130657);

2. Dat het goed gelegen is in het Gewestplan "Brugge-Oostkust" met als bestemming "woongebieden".

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (Herziening)", met als bestemming "Grenslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist".

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende", met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen".

Dat het goed gelegen is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Dorpskern Heist" met als bestemmingen "Zone voor eengezinswoningen" en "maximaal aantal bouwlagen/ maximaal aantal bouwlagen met plat dak"

3. Dat voor het onroerend goed geen maatregel is genomen zoals vermeld in titel VI hoofdstuk 3 en 4; en er ook geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is.

De verkoper verklaart dat alle opgerichte constructies conform zijn aan de vereiste vergunningen en hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen.

4. Dat op het onroerend goed geen wettelijk voorkooprecht rust conform artikel 2.4.1 van voormelde Codex.

5. Dat voor het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is: "verkaveling met 2 loten" (OMV_2025150650), van 5 juni 2026.

6. Dat voor het goed geen voorkeursbesluit of projectbesluit geldt in toepassing van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Complexe Projecten en niet bezwaard is met een voorkooprecht uit hoofde van zelfde decreet.

7. Dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied.

Bovendien werd de aandacht van de partijen gevestigd op de inhoud en draagwijdte van artikel 4.1.1 en artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

▪ Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 28 juli 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over de goederen

De koper worden door de notaris op de hoogte gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

▪ **Bescherming en voorkooprechten**

De verkoper verklaart:

* dat het goed niet geïnventariseerd is conform het Onroerenderfgoeddecreet in de landschapsatlas, inventaris archeologische zones, inventaris bouwkundig erfgoed, inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of historische tuinen en parken en dat het goed ook niet beschermd is op grond van het Onroerenderfgoeddecreet.

* dat het goed niet gelegen is in het Vlaams Ecologisch Netwerk of in een natuurinrichtingsproject, noch in het Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk, een natuurreservaat of in een uitbreidingszone van een erkend natuurreservaat, noch verhuurd wordt aan een erkende natuurvereniging;

* dat het goed niet valt onder de bescherming van het Bosdecreet;

* dat het goed niet valt onder de toepassing van artikel 85 van de Vlaamse Wooncode;

* dat het goed niet opgenomen is in de lijst van de leegstaande en verwaarloosde woningen of bedrijfsruimten;

* dat voor het goed geen huurcontract werd afgesloten voor het plaatsen van publiciteitspanelen;

* dat er bij het goed geen stookolietank hoort.

* dat de goederen sub 1.a. en sub 2 wel opgenomen zijn op het register onbebouwde percelen.

▪ **Overstromingsgevoeligheid**

Ondergetekende notaris verklaart aan de hand van de gedane opzoekingen dat voor wat betreft zowel het goed sub 1.a., sub 1.b., als sub 2:

- Voor wat betreft de Wet betreffende de Verzekeringen het goed niet is gelegen in een risicozone voor overstromingen;
- Voor wat betreft het waterbeleid het goed (de goederen sub 1.a, 1.b en 2):

- Niet is gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;
- Gelegen is in van nature overstroombaar gebied “Overstroombaar vanuit de zee (Zeepolders) – Bekken Brugse polders”;
- Niet gelegen is in een signaalgebied;
- De perceelscore (P-score) is: A
- De gebouwscore (G-score) is: ONBEKEND

Verduidelijking: A = geen overstroming gemodelleerd; B = kleine kans op overstroming onder klimaatverandering; C = kleine kans op overstroming; D = middelgrote kans op overstroming.

▪ **Postinterventiedossier:**

De verkoper verklaart dat er voor het hoger beschreven eigendom *geen* postinterventiedossier werd opgesteld en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

▪ **Elektrische Installaties**

Niet van toepassing aangezien deze verkoop geen wooneenheid betreft.

▪ **Energieprestatiecertificaat**

Niet van toepassing aangezien deze verkoop geen wooneenheid betreft.

B.19. HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

B.20. OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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

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

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

B.21. ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

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

B.22. 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.

C. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1.

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

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

Toetreding

Artikel 2.

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

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

koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met 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 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 worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11.

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

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

Artikel 12.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste 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 bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen

en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 uitrijvingskosten 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 BW).

Prijs

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogste 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 voorzien in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven 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);

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

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

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

Sancties

Artikel 28.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

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

Waarschuwing

Artikel 30.

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

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

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 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.

E. SLOTVERKLARINGEN

Bevestiging identiteiten:

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de identiteitskaart dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met de hierboven opgegeven identiteit van de comparanten.

* Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00-).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Verleden te Knokke-Heist, ten kantore.

Na lezing heb ik, notaris, getekend.

(volgt de handtekening)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several sweeping, interconnected strokes.

Voor akte met repertoriumnummer 2026/53200, verleden op 21 september 2026

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd tweeënveertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Brugge op 23 september 2026
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 25770
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd zevenentwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Brugge op 23 september 2026
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 3787
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Brugge op 23 september 2026
Referentie: 61-T-23/09/2026-13799.
Bedrag: tweehonderdvijfentachtig euro (€ 285,00)