



REPERTORIUM 2024/07314

FEDBEL Kantoor: Brugge.

Rechten: € 50,00.

Aantal bijlagen: 1 (vonnis).

AAPD Brugge (overschrijven met toewijs).

ROG € 100,00 op aangifte van "Blontrock & Vermeersch", geassocieerde notarissen BV.

Doss.: EC/2024/0413.

OPENBARE VERKOOP

Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

**HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG
OP ZEVENTIEN SEPTEMBER,**

Te Brugge, ten kantore.

In uitvoering van:

Op verzoek van:

Ga ik Meester **Annelien Vermeersch**, Notaris met standplaats te Brugge (derde kanton) die het ambt van notaris uitoefent in en handelt voor rekening van « Blontrock & Vermeersch » geassocieerde Notarissen, bv, te 8000 Brugge, Sint-Pieterskaai 72/0002, ondernemingsnummer en btw-nummer BE0686.783.655, RPR Gent, afdeling Brugge over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven * onroerend goed.

Zelfde *onroerend goed behoort op heden voor de geheelheid in volle eigendom toe aan:

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

<u>A. Bijzondere verkoopvoorwaarden</u>
--

Artikel 1: Contactgegevens van het notariskantoor

Notarissen François Blontrock & Annelien Vermeersch, geassocieerde notarissen

Sint-Pieterskaai 72/0002

8000 Brugge

Telefoon algemeen nummer: 050/440.540
E-mailadres kantoor: notariaat@blontrrock-vermeersch.be
E-mailadres dossierbeheerder: emily@blontrrock-vermeersch.be;
emily.blontrrock.131292@belnot.be

Beschrijving van het goed

STAD BRUGGE – 14^{de} afdeling - LISSEWEGE

Een **woonhuis** met aanhorigheden op en met grond gelegen te Brugge, Lissewege, **Stationsstraat 51**, volgens *titel* en *recent kadastraal uittreksel* gekend onder de sectie C, nummer **0167ZP0000**, met een oppervlakte van vier are (4a).

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): € 334,00.

Hierna genoemd "**voorbeschreven goed**" of "**het verkochte goed**".

De beschrijving van het goed wordt ter 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 verkoopvoorwaarden worden enkel het onroerend goed waarvan sprake hierboven 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

Hypothecaire toestand

Overwijzing van de prijs

Overeenkomstig artikel 1326 *juncto* 1639 Gerechtelijk Wetboek brengt onderhavige verkoop van rechtswege de overwijzing van de prijs met zich mee ten behoeve van de ingeschreven hypothecaire schuldeisers, de ingeschreven bevoorrechte schuldeisers, de in het Pandregister geregistreerde schuldeisers, de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven alsook ten behoeve van de schuldeisers die een vordering ingesteld krachtens artikel 5.243 van het Burgerlijk Wetboek hebben laten kantmelden.

Indien blijkt dat de overwijzing van de prijs kan worden bekomen in het kader van verschillende procedures, volstaat het dat de schuldeisers werden opgeroepen bij een van deze procedures om de zuivering te bewerkstelligen.

Tegenover de schuldeisers van wie de inschrijving, overschrijving, registratie in het Pandregister of kantmelding dateert van na de oproeping door ondergetekende notaris brengen de verkopeningen van onroerende goederen eveneens van rechtswege overwijzing mee van de prijs ten aanzien van hen, zonder dat deze schuldeisers moeten worden opgeroepen.

Instelprijs en -premie

De instelprijs bedraagt **honderd vijftienduizend euro (115.000,00 EUR)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt **tweeduizendvijfhonderd euro nul cent (2.500,00 EUR)**. Dit betekent dat er met minstens tweeduizend vijfhonderd euro (2.500,00 EUR) 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 22 oktober 2024 om 12 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 30 oktober 2024 om 12 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 5 november 2024 om 17u30.

Bezoeken

Voorbeschreven goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak met het kantoor van ondergetekende notaris.

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

Afwezigheid verkoper

De hierna vermelde vermeldingen zijn – gezien de afwezigheid van de huidige eigenaar- uitsluitend gebaseerd op de door de instrumenterende notaris zelf opgezochte en beschikbare officiële documenten en gegevens dewelke voor de kopers raadpleegbaar zijn in het kantoor van de instrumenterende notaris.

Algemene voorwaarden

1. De verkoper verklaart en bevestigt dat er noch huurovereenkomsten, noch bezettingsovereenkomsten, noch sociale beheersrechten zijn gevestigd op / met betrekking tot het verkochte goed en dat het vrij is van welkdanige bezetting.

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 in handen van de notaris. 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.

Alle roerende goederen die zich op datum van de toewijzing nog in het verkochte goed bevinden zullen geacht worden deel uit te maken van huidige verkoop. De koper zal terzake geen enkele aanspraak kunnen maken op een

vergoeding vanwege de verkoper of de notaris voor het – desgevallend- op eigen kosten en eigen verantwoordelijkheid verwijderen van de roerende goederen. De verkoper zal terzake evenmin enige vergoeding kunnen laten gelden jegens de koper wegens het voor zich houden of verwijderen van zelfde roerende goederen die zich op datum van de definitieve toewijzing in het verkochte goed bevinden.

2. Aangezien het goed te bezichtigen is geweest vóór de verkoping en de titels en veilvoorwaarden ten kantore van de Notaris ter inzage hebben gelegen, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed en over alle desbetreffende erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden en gemeenschappen; Hij/zij zal geen verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen wegens vergissing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van de erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden of gemeenschappen, noch wegens de actuele staat van het verkochte goed, noch wegens de gesteldheid van de bodem, stoornissen of hinder.

3. De **belastingen** die met betrekking tot het verkochte goed voor het lopende jaar geheven worden, betaalt de koper vanaf de datum van definitieve toewijs *pro rata temporis*.

De eventuele persoonsgebonden belastingen blijven daarentegen voor het lopende aanslagjaar en de voorgaande aanslagjaren integraal verder ten laste van de verkoper vallen.

De verkoper/verzoeker verklaart:

- dat geen enkele procedure hangende is betreffende een herziening van het kadastraal inkomen van voorbeschreven goed doch er wel werken aan het verkochte goed werden uitgevoerd en het verkochte goed zich op heden in casco – toestand bevindt.

- dat voorbeschreven goed wel gelegen is in een poldergebied.

4. De **kadastrale gegevens** gelden slechts als inlichting, hun onnauwkeurigheid kan geen verhaal doen ontstaan.

5. De vermelde **oppervlakte** is niet gewaarborgd. De koper aanvaardt een verschil tussen de werkelijke en de vermelde oppervlakte, zelfs van meer dan vijf procent.

6. De koper neemt voorbeschreven goed in de **staat** waarin het zich bevindt op datum van de definitieve toewijzing, met alle eventuele **erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden** en **gemene muren**, hagen of andere afsluitingen.

De notaris vermeldt dat het verkochte goed zich op heden in casco toestand (gedeeltelijk water- en winddicht) bevindt. De notaris wijst de kandidaat-kopers en de definitieve toewijzing op het aangewezen belang om de nodige voorzorgmaatregelen toe te passen bij het betreden van het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van **overeenkomsten die afwijken** van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen met het verkochte goed. De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.

De verkoper wordt vrijgesteld van elke **waarborg of verhaal** wat betreft eventuele burenhinder, aangaande de aard, de staat, sleet of andere oorzaak, de zichtbare en/of verborgen gebreken van de grond, ondergrond en gebouwen en in

het bijzonder van deze die voortspruiten uit de artikelen 1641 en 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek. Dienaangaande verklaart de verkoper geen kennis te hebben van enig koopvernietigend gebrek in het (de) gebouw(en) op voorbeschreven goed, noch dat de overheid dienaangaande enige maatregel zou hebben bevolen.

Alle **erfdienstbaarheden**, zelfs niet-zichtbare, ook al zijn ze niet bekend, worden mede met het verkochte goed overgedragen. De verkoper verklaart zelf geen (noch lijdende, noch heersende) **erfdienstbaarheden** te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden. Uit de eigendomstitel van de verkoper blijken evenmin bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden.

7. De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van **productaansprakelijkheid** alsook de **tienjarige aansprakelijkheid** (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven bij zijn weten **niet** van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het verkochte goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de instrumenterende notaris dat zij de verplichting hebben het **register** zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat in de akte het resultaat van deze raadpleging moet worden vermeld. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet van toepassing is.

8. Het goed wordt verkocht **voor vrij** van schuld, hypotheek, bezwarende in- en overschrijving, voorrecht of ontbindende rechtsoverdracht. De verkoper verklaart in het afgelopen jaar **noch hypotheek noch volmachten** daartoe te hebben verleend op het verkochte goed en bevestigt dat het verkochte goed niet bezwaard is met welkdanig **publiciteitscontract**, wettelijk of conventioneel recht van **voorkoop**, **voorkeur** of **wederinkoop**, **optierecht** of **onteigeningsbesluit**.

9. 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 notaris vermeldt dat – gezien het gerechtelijk karakter van huidige verkoping- er geen enkele garantie kan worden verleend omtrent het op heden verzekerd zijn van het verkochte goed.

10. De koper zal vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht) de tellers en eventuele abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of indien de wetgeving dit

toestaat of dit noodzakelijk is nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

De notaris vermeldt dat – gezien het gerechtelijk karakter van huidige verkoping en de huidige casco staat waarin het verkochte goed zich bevindt- er geen enkele garantie kan worden verleend omtrent het nog aangesloten zijn van de nutsvoorzieningen. De toewijzing zal in voorkomend geval het nodige dienen te doen ter heraansluiting van de respectievelijke nutsvoorzieningen.

KLIM

Uit de opzoeking verricht op 31 mei 2024 op de website www.klim-cicc.be/ is gebleken dat voorbeschreven goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Pandwet

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op **roerende goederen** die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in **pand** zijn gegeven of waarvoor een **eigendomsvoorbehoud** is overeengekomen na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het **volgrecht**, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie. De verkoper verklaart in dat kader dat hij alle leveranciers van installaties/verbeteringen betreffende voormelde roerende goederen (bijvoorbeeld: verwarmingsketel, zonnepanelen, keuken(toestellen)) integraal heeft **betaald**.

De verkoper verklaart dat geen enkel onderdeel van het verkochte goed is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud, hetgeen evenmin is gebleken uit een opzoeking in het pandregister op 16 september 2024.

Energieprestatiecertificaat bij woonéénheid

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het verkochte goed door energiedeskundige Robrecht Patrick Van Parys, erkend onder de code EP19424, gedateerd van 25 juli 2022, met vermelding van unieke code **20220725-0002637050-RES-1**.

Berekende e-score: **F**.

Berekend energieverbruik: **651 kWh/m²**.

Het energieprestatiecertificaat betreft een louter informatief document. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de inhoud ervan.

Het digitaal energieprestatiecertificaat wordt digitaal ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

Blijkens voormeld energieprestatiecertificaat bevinden er zich 34 vierkante meter **zonnepanelen** bij het verkochte goed. Ondergetekende notaris werd niet in het bezit gesteld van een keuringsverslag van zelfde zonnepanelen. Het is de notaris niet bekend of er subsidies werden genoten naar aanleiding van de aanleg van zelfde zonnepanelen, evenmin of er groenestroomcertificaten worden genoten. De koper neemt de zonnepanelen(installatie) met al hun toebehoren over in de staat waarin

deze zich op heden bevinden.

Renovatieverplichting

De koper wordt erop gewezen dat het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf de toewijzing ervan het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen en een **nieuw EPC** moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De definitieve toewijzing wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor **onroerend erfgoed** en bij **sloop**.

Verder wordt de definitieve toewijzing erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de **bestemming** van het verkochte goed wijzigt.

Voor verdere informatie wordt de koper verwezen naar de website www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Asbest

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

De verkoper beschikt over een geldig – digitaal- asbestinventarisatetest met unieke code **20240703-000019.000**, opgemaakt op 3 juli 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **asbestveilig (0 asbestmaterialen, 0 beperkingen en 0 uitsluitingen)**.

Er werd geen nieuw attest afgeleverd en de toestand is niet gewijzigd sedert opmaak van voormeld asbestinventarisatetest.

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.

De verkoper wordt dienaangaande van iedere verdere verantwoordelijkheid ontslagen.

Elektrische installaties

De verkoper heeft verklaard dat het voorwerp van deze verkoop een **wooneenheid** is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Gezien de huidige staat van het verkochte goed (casco) werd er geen keuring van de – eventueel aanwezig – zijnde elektrische installatie opgemaakt vermits de koper nog een grondige renovatie van verkochte goed en zodus ook de elektrische installatie zal dienen door te voeren.

De eventueel aanwezig zijnde elektrische installatie wordt verkocht in de staat waarin het zich op heden bevindt.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, afdeling Infrastructuur, te 1000 Brussel, Koning Albert-II laan 16, North Gate III, hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na

een positief keuringsverslag afgeleverd door een erkend organisme.

Postinterventiedossier

Gezien de verkoper de vragen onbeantwoord heeft gelaten, kan er op heden geen garantie worden verleend omtrent het al dan niet voorhanden zijn van een postinterventiedossier en de overhandiging daarvan aan de definitieve toewijzing.

In voormelde akte aankoop de dato 19 mei 2020 wordt letterlijk het volgende vermeld: *Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier werd opgesteld, wordt bevestigend geantwoord. Beide partijen verklaren en de instrumenterende notaris bevestigt dat dit vereenvoudigd dossier bestaande uit facturen en leveringsbonnen aan de koper werd overhandigd op heden.* De toenmalige minuuthoudende notaris heeft ondergetekende notaris bevestigd dat zij niet over een kopie van de stukken beschikken.

De koper verklaart hier kennis van te hebben kunnen nemen en wordt geacht, door aanvaarding van de huidige verkoopsvoorwaarden, geen aanspraak te willen maken op een postinterventiedossier, ongeacht of dit wettelijk verplicht is, en hier zijn eigen zaak van te zullen maken.

De verkoper wordt dienaangaande van iedere verdere verantwoordelijkheid ontslagen.

Stookolietank

Uit de beschikbare gegevens kan er worden afgeleid dat er zich op heden noch een stookolietank, noch een dieseltank in het verkochte goed bevindt.

In voormelde akte aankoop van 19 mei 2020 wordt wel letterlijk het volgende vermeld: *De verkoper verklaart dat er zich op vandaag in het verkochte goed geen stookolietank bevindt. De verkoper verklaart de vroegere stookolietank te hebben laten reinigen en verwijderen volgens de regels van de kunst hetgeen blijkt uit een attest van Vanhove Cleaning de dato 31 augustus 2016, hetwelk op heden wordt overhandigd aan de koper.*

Door de aanvaarding van de verkoopsvoorwaarden ontslaat de koper de verkoper van iedere verdere verantwoordelijkheid dienaangaande.

Verwarmingsaudit

Ondergetekende notaris wijst de koper op het Besluit van de Vlaamse Regering van acht december tweeduizend en zes (en wijzigingen) betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie, gas of vaste brandstoffen.

De koper wordt door ondergetekende notaris op de hoogte gebracht van de noodzaak tot het laten uitvoeren van een periodieke controle van de centrale stookinstallatie alsook de noodzaak tot het laten uitvoeren van een periodieke verwarmingsaudit voor centrale stookinstallaties:

- met een vermogen van 20 tot 100 kW om de 5 jaar.
- met een vermogen groter dan 100 kW om de 2 jaar (vloeibare brandstoffen) en om de 4 jaar (gasvormige brandstoffen).

De definitieve toewijzing werd er op gewezen dat er zich op heden geen

verwarmingsbron in het verkochte goed bevindt.

Rookmelders - huur - isolatienormen

Uit de beschikbare gegevens en visuele controle kan er worden vastgesteld dat er zich geen rookmelders in het verkochte goed bevinden.

Door de aanvaarding van de verkoopsvoorwaarden ontslaat de koper de verkoper van iedere verdere verantwoordelijkheid dienaangaande.

De notaris wijst de koper erop dat sinds 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen over de nodige **rookmelders** of een **rookdetectiesysteem** moeten beschikken.

De notaris wijst de koper er eveneens op dat indien hij **verbouwingen** uitvoert aan het alhier verkochte goed hij de woning dient te voorzien van een door een erkend organisme gewaarborgde rookmelder in de evacuatiezones van de woning overeenkomstig het decreet van 9 mei 2008.

In geval de koper het voorbeschreven goed zou **verhuren**:

- hij als verhuurder voorbeschreven goed van **rookmelders** moet voorzien;
- tegen 2020 de daken van woningen die vóór 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet geïsoleerd dienden te zijn. De **minimumnorm** voor dakisolatie is een R-waarde van 0,75 m²KW (vierkante meter kelvin per watt) waarbij een geïsoleerde zoldervloer bij onverwarmde en onbewoonde zolder geldt als een geïsoleerd dak.

De **dakisolatienorm** (Vlaamse Gewest) is van **toepassing**:

- op eengezinswoningen, studio's en appartementen, maar niet op kamers.
- op woningen, doch niet beperkt tot huurwoningen, maar de mogelijke sancties bij een ongeschikt verklaring (jaarlijkse heffing, strafrechtelijke handhaving) gelden **niet** voor **eigenaar-bewoners**.

Bodemdecreet

1. Uit de beschikbare gegevens is gebleken dat dat het verkochte goed **niet** kwalificeert als **risicogrund**.

2. Het bodemattest is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van "Blontrock & Vermeersch, geassocieerde notarissen", te 8000 Brugge, Sint-Pieterskaai 72/0002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper in het bezit te zijn gesteld van het meest recent afgeleverd bodemattest of van het bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest.

3. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 5 juni 2024 onder referentie 20240475298, meegedeeld aan de koper, 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 risicogrund 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: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

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

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

4. Door de aanvaarding van de verkoopvoorwaarden aanvaardt de koper de grond in de staat waarin deze zich op heden bevindt en ontslaat hij de verkoper van iedere verdere verantwoordelijkheid dienaangaande.

Stedenbouwkundige inlichtingen en verklaringen ruimtelijke ordening

Het Gemeentebestuur van Brugge heeft bij schrijven de dato 19 juni 2024 de vastgoedinlichtingen (gekend onder VIP-00238854) aan ondergetekende notaris afgeleverd.

Een kopie van voormelde stukken is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van “Blontrock & Vermeersch”, geassocieerde notarissen te 8000 Brugge, Sint-Pieterskaai 72/0002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen en ontslaat de koper de instrumenterende notaris er uitdrukkelijk van de inhoud van deze stukken letterlijk in deze akte op te nemen.

De koper moet zich **schikken** naar de gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatie-vereisten of andere **overheidsbesluiten of reglementen** van welke aard ook, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

In uitvoering van **artikel 5.2.1, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** vermeldt en informeert ondergetekende notaris, zoals eveneens blijkt uit de vastgoedinlichtingen:

- dat voor voorbeschreven goed volgende **omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en/of stedenbouwkundige vergunningen naar oud recht** werden uitgereikt:

- **B/2016/4080:**

Beschrijving: verbouwen van een eengezinswoning

Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning

Beslissing: Voorwaardelijk vergund

Datum: 10/10/2016

Na door ondergetekende notaris te zijn ondervraagd naar het al dan niet

verval van voormelde stedenbouwkundige vergunning heeft stad Brugge bij mailbericht van 5 juli 2024 letterlijk het volgende vermeld:

“Geachte

In bijlage de gevraagde documenten.

Een vergunning kan niet meer vervallen als het betreffende gebouw wind- en waterdicht afgewerkt is. Is dit niet het geval, dan is de vergunning vervallen.

Ook voor eventuele afsplitsbare delen (denk bijvoorbeeld aan een vrijstaand bijgebouw) die nog niet uitgevoerd zijn, is de vergunning vervallen.”

De notaris wijst op het casco (en deels niet water- en winddicht zijn) karakter van het verkochte goed en bijgevolg het verval van zelfde vergunning. Een kopie van zelfde vergunning en bouwplannen liggen wel ter inzage in het kantoor van ondergetekende notaris. De koper zal hier verder zijn eigen zaak van dienen te maken en zal zich tijdens de werken aan het verkochte goed dienen te schikken naar de geldende en toekomstige stedenbouwkundige voorschriften, zondere enige garantie verleend door de verkoper. De instrumenterende notaris wordt ontslagen van iedere verdere toelichting dienaangaande.

Ondergetekende notaris wijst de koper op van het wettelijk onweerlegbaar vermoeden van vergund geachte constructies opgericht voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 en het wettelijk weerlegbaar vermoeden van vergund geachte constructies opgericht na de inwerkingtreding van gemelde wet en voor de eerste inwerkingtreding van het in voege zijnde gewestplan. De kadastrale legger vermeldt als **bouwjaar “1875 tot 1899”**. De koper verklaart er door ondergetekende notaris op te zijn gewezen dat dit vermoeden niet geldt voor werken die nog aan het verkochte goed zouden worden uitgevoerd.

- dat voorbeschreven goed overeenkomstig het **gewestplan** Brugge-Oostkust (Koninklijk Besluit de dato 7 april 1977) de volgende **bestemmingen** heeft: *woongebieden en agrarische gebieden*. De koper verklaart door de instrumenterende notaris te zijn gewezen op de bepalingen betreffende zonevreemde constructies.

- dat voorbeschreven goed begrepen is in het **provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan** "Solitaire vakantiewoningen – Brugge Oostende", vastgesteld en goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 5 juni 2015, met als bestemming “overdruk solitaire vakantiewoningen”.

- dat voorbeschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen **procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

- dat er op voorbeschreven goed geen **voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

- dat er voor voorbeschreven goed noch een **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** noch een **verkavelingsvergunning naar oud recht** van toepassing is.

- dat voorbeschreven goed gelegen is in het **zoneringsplan Centraal gebied**.

- dat voorbeschreven goed gelegen is langs een **lokale weg type 3**, met als beherende instantie “lokaal bestuur”.

- dat voorbeschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een

voorkeursbesluit of een projectbesluit.

- dat er **geen milieu-vergunningen** voor het verkochte goed werden afgeleverd.

Voor zover de voorafgaande publiciteit betreffende de verkoop van voorbeschreven goed, voorwerp van onderhavige akte niet beantwoordt aan de voorschriften van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst ondergetekende notaris de toewijzelingen op artikel 6.1.1., eerste lid , 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1. tot en met 5.2.6.) en artikel 6.6.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging). De notaris vermeldt dat de eventuele inbreuk met betrekking tot de publiciteit is rechtgezet met de informatie bevat in onderhavige akte. Door de toewijs zullen de toewijzelingen **van rechtswege verzaken** aan de **vordering tot nietigverklaring** op basis van een eventuele inbreuk op de informatieverplichting.

In toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevestigt ondergetekende notaris dat de tekst van **artikel 4.2.1** van gemelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (omschrijving van de vergunningsplichtige handelingen) van toepassing is. De toewijzelingen zullen ook door de notaris geïnformeerd worden over de reikwijdte en gevolgen ervan.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat bij zijn weten het verkochte goed niet is opgenomen in de inventarissen van de **verwaarloosde** en/of **ongeschikte** woningen, gebouwen en/of bedrijfsruimten en geen enkele betekening dienaangaande te hebben ontvangen; dat het goed niet **ongeschikt** of **onbewoonbaar** is verklaard en dat er geen **conformiteitsattest** werd geweigerd.

Het verkochte goed is wel sinds 2 augustus 2022 opgenomen in het **gemeentelijk register van leegstaande woningen**. De koper verklaart kennis te hebben genomen van deze opname alsook de bepalingen van het gemeentelijk leegstandreglement hetgeen online en bij de notaris beschikbaar is. De leegstandsheffing valt tot en met het huidig aanslagjaar integraal verder ten laste van de verkoper.

Watertoets - Risicozone voor overstroming – Waterscore

Op basis van de opzoeking gedaan via geopunt.be vermeldt de instrumenterende notaris overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen en overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 dat voorbeschreven goed niet gelegen is:

1° in een **risicozone voor overstroming**;

2° in een afgebakend **overstromingsgebied** of afgebakende **oeverzone**.

3° in een **signaalgebied**.

Voorbeschreven goed heeft als **waterscore: P**(erceel)-score: **D** en **G**(ebouw)-score: **D**.

Onroerendergoeddecreet

De instrumenterende notaris vermeldt dat voorbeschreven goed:

- niet is opgenomen op een **vastgestelde inventaris** genoemd in artikel 4.1.1. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (*met name: de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de*

inventaris landschappelijk erfgoed), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed op een inventaris op te nemen.

- geen **beschermd goed** overeenkomstig het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (*met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, beschermd monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of beschermde archeologische site*) is, noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

Voorkooprechten

Op voorschreven goed rust **geen** wettelijk/decretaal voorkooprecht, hetgeen is gebleken uit een opzoeking op de webtoepassing e-voorkooploket de dato 31 mei 2024 en 16 september 2024.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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 op 31 mei 2024.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het verkochte goed.

Informatie aan de koper

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem gewezen heeft op het bestaan van premies die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be.

De koper erkent tevens door ondergetekende notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, *verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten.* Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de 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 bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper

daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere 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 bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de

notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met 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 vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven

tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met 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 zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met 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 vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

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

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

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

- Twaalf komma vijfennegentig 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.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

Artikel 25.

...

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 commandoverklaring, 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.

Nalatigheidsinteresten

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de 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. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

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

procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abbatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. Definities

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van

toepassing zijn,

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

<u>D. Eindverklaringen</u>

1. De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen **ambtshalve inschrijving** te nemen, om welke reden ook.

2. Door de ondergetekende Notaris werd toelichting gegeven van:

a) de fiscale bepalingen omtrent eventuele **meerwaardebelasting** in hoofde van al dan niet rijksinwoners.

b) de mogelijkheden tot het bekomen van verminderingen van de te betalen registratiebelasting in hoofde van de koper. De kopers zullen in het proces-verbaal van definitieve toewijzing ondergetekende notaris desgevallend verzoeken om toepassing van de op hen toepasselijke fiscale gunstmaatregelen.

3. Tot uitvoering dezer kiezen partijen **woonst** in hun woonplaats.

4. De ondergetekende notaris bevestigt de **eensluidendheid** van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de partijen met de door de wet vereiste officiële stukken.

Overeenkomstig de Hypotheekwet **waarmerkt** de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en woonplaatsen op basis van het uittreksel uit het rijksregister.

5. De comparanten erkennen dat hen door de optredende notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Recht op geschriften

Recht op geschrift bedraagt € 100,00 op aangifte door “Blontrock & Vermeersch”, geassocieerde Notarissen bv.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Na erkenning door partijen dat de notaris hen volledig heeft ingelicht nopens de rechten, verplichtingen en lasten van de akte, hen onpartijdig raad gaf en de aandacht vestigde op mogelijke tegenstrijdige belangen en/of onevenwichtige bedingen en na hun bevestiging alles uitdrukkelijk te aanvaarden zoals geformuleerd, opgemaakt en verleden, datum en plaats als vermeld.

De comparant(en) die in deze akte in verschillende hoedanigheden is/zijn opgetreden, bevestig(t)(en) en aanvaard(t)(en) dat zijn/hun éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verrichtingen in deze akte begrepen.

Na toelichting van de akte en na voorlezing hebben de partijen, handelend en/of vertegenwoordigd als gezegd met ons notaris getekend.

(volgen de handtekeningen)