

I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Vancoppernelle & Sabbe, geassocieerde notarissen

Beverlaai 71

8500 Kortrijk

056/23 15 30

e-mail: charlotte.sabbe@belnot.be

Beschrijving van het goed

GEMEENTE DE PANNE- tweede afdeling

Een **woonhuis** op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Hoge Duinenlaan 20**, genaamd "**Eva Germaine**", volgens eigendomstitel en volgens recent kadastraal uittreksel de dato 5 november 2024 bekend, sectie E, nummer 0370 P0000, voor een oppervlakte van drie are zeventig centiare (3a 70ca).

Hierna genoemd "**het goed**".

Oorsprong van eigendom

*

Inbegrepen in de verkoop

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

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

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (250.000,00 EUR)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 15 januari 2025 om 11 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 23 januari 2025 om 11 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

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 op dinsdag 28 januari 2025 om 16 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke maandag van 10u tot 14u en elke zaterdag van 10u tot 14u, en dit vanaf zaterdag 4 januari 2025 tot en met maandag 20 januari 2025, doch enkel na

afpraak via het notariskantoor.

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

Publiciteit

De publiciteit zal als volgt gebeuren:

1. Print

- De verkoop zal bekend gemaakt worden door middel van een verkoopbord, aan te plakken aan het te verkopen goed.

2. Digitaal – virtueel – digital only pakket van mediahuis + Immoweb

- Foto-reportage
- Grondplan
- Virtueel bezoek
- notarisblad.be
- zimmo.be
- biddit.be
- notaris.be
- immoweb.be
- facebook.be

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het 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 goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Het goed is vrij van om het even welk gebruik, huur, pacht, exploitatie en/of ontginning. De koper zal dus het genot van het goed verkrijgen door het feitelijk in gebruik en in bezit te nemen.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

Uit de opzoeken verricht door ondergetekende notaris blijkt dat het goed is onderworpen aan het **voorkooprecht** in kader van de Vlaamse Wooncode (Bijzonder gebied).

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich bevindt op de dag van de toewijzing, 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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor gebreken aan het goed die hij zelf niet kent, ongeacht of die gebreken zichtbaar of verborgen zijn. Enkel als de

verkoper verborgen gebreken kende en deze verzwegen heeft, is hij daarvoor verantwoordelijk.

De verkoper verklaart hierbij dat hij geen verborgen gebreken aan het goed kent.

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

De eigendomstitel * vermeldt letterlijk hetvolgende:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN

In de hierboven vermelde akte opgemaakt door notaris George de Ro op drie december negentienhonderd twintig, staat het volgende vermeld als letterlijk overgenomen uit de akte de Brauwere in date van tien oktober achttienhonderd zevenennegentig:

"Les acquéreuses feront ériger, endéans l'année de ce jour, sur chaque terrain respectivement acquis par elles, une villa ou maison d'habitation, construite en briques en couverte en tuiles, zinc ou fer galvanisé.

"Ces constructions peuvent être accolées sur la ligne de séparation intérieure, mais aucune construction quelconque, autre que les murs de clôture, ne pourra jamais être élevée sur une bande de quatre mètres de profondeur, front à rue, soit du côté ouest, ni sur une bande de mètres de profondeur sur les autres côtés, joignant la propriété du vendeur.

"Toutes constructions qui seraient érigées sur ces bandes expressément réservées, devront être démolies à la première demande du vendeur ou de ses ayants droit, et tous frais résultant de cette contravention et des débats y relatifs, seront à charge des acquéreurs.

"Les côtés extérieurs des terrains vendus seront clos de haies ou de murs, dont la hauteur ne pourra dépasser d'un mètre de niveau du sol.

"Les acquéreurs feront construire en même temps que les maisons, sur les terrains respectifs, des récipients séparés et étanches de forme cylindrique, et en ciment avec fonds ovales creux, pour y évacuer séparément les eaux ménagères et les matières fécales, la construction ou l'usage de récipients ou de fosses à fonds perdu, étant absolument défendu."

"Si un égoût collecteur ou toutes autres vois d'évacuation pour les eaux ménagères était construit dans l'Avenue des dunes, les acquéreurs auraient à payer outres les frais de raccordement, leurs parts contributifs dans les frais généraux en proportion de la largeur de leurs propriété à front de la voie publique."

De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en plichten van de verkoper met betrekking tot die bedingen, voor zover ze nog uitwerking hebben

en betrekking hebben op het goed.

Hij verbindt zich ertoe deze te eerbiedigen en uit te voeren, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de verkoper. Het feit dat deze bepalingen hier worden aangehaald, kan echter aan niemand meer rechten verschaffen dan hij ervoor al had.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Administratieve bepalingen

1. Ruimtelijke ordening – Stedenbouw

1. Het goed wordt verkocht in zijn huidig stedenbouwkundig statuut, zonder verhaal van de koper mocht het goed getroffen zijn door overheidsbesluiten inzake onteigening, rooilijnen betreffende voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening en stedenbouw of enige andere besluiten of voorschriften van bevoegde overheden.

Indien de koper de bestemming van het goed wenst te wijzigen, het wenst te verbouwen, renoveren, of op het niet-bebouwde deel ervan wenst te bouwen, zal hij zich hieromtrent rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde overheid voor al wat betreft de te bekomen vergunningen en andere aangelegenheden die onder de bevoegdheid van deze overheden vallen, dit alles zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen hem.

2. De gemeente De Panne beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Ondergetekende notaris geeft de hierna opgesomde inlichtingen mee, overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (hierna ook "VCRO") en op basis van de vastgoedinlichtingen afgeleverd door de gemeente De Panne op 2 juli 2024 en de verklaringen van de verkoper:

1° voor het goed is geen recente bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt;

Bestaande constructies waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor 22 april 1962 worden geacht vergund te zijn. Bestaande constructies waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan, worden weerlegbaar geacht vergund te zijn.

In voormeld stedenbouwkundig uittreksel van 2 juli 2024 wordt dienaangaande letterlijk hetvolgende vermeld:

“Vergund Geachte Gebouwen

Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 38008/3518/G/1929/6

Functie gebouw: Wonen

Status: Positief

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Beschrijving: VERBOUWINGSWERKEN AAN VILLA "EVA-GERMAINE"

2° volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed "woongebied" volgens het Gewestplan "Veurne-Westkust" van 6 december 1976 en volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "solitaire vakantiewoningen" van 27 september 2012.

3° uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO en dat er ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° op het goed is geen recht van voorkoop van toepassing zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° voor het goed is geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing;

6° er geldt voor het goed geen voorkeursbesluit of projectbesluit krachtens het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, dat afwijkt van het toepasselijk ruimtelijk structuurplan, plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

7° het goed maakt niet het voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 §1 VCRO.

Naast het stedenbouwkundig uittreksel, die is vevat in de voormelde vastgoedinlichtingen, heeft de gemeente De Panne op 2 juli 2024 in de vastgoedinlichtingen ook onder meer volgende informatie vermeld:

“SOORT WEG WAARLANGS HET PERCEEL GELEGEN IS

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Straat naam: Hoge Duinenlaan

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

...

ZONERINGSPLAN

Bestemming: Centraal gebied"

3. Ondergetekende notaris wijst de koper op artikel 4.2.1. van de VCRO. Dit artikel omschrijft de handelingen waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verplicht is. De koper wordt er ook op gewezen dat voor bepaalde handelingen enkel een stedenbouwkundige meldingsplicht geldt en dat andere handelingen zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht.

4. Uit de opzoeking op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort "KLIM"), zijnde <http://klim-cicc.be>, blijkt dat het goed niet is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of van bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen. Er rusten op het goed ook geen wettelijke erfdiensbaarheden in het voordeel van één van de entiteiten die bij de database van klim is aangesloten.

2. Bosdecreet – Decreet natuurbehoud

Volgens verklaring van de verkoper en de opzoeken verricht door ondergetekende notaris, kan het goed niet beschouwd worden als een bos, als een kaalvlakte, als een niet-beboste oppervlakte nodig voor het behoud van een bos, of als een bestendige bosvrije oppervlakte, strook of recreatieve uitrusting binnen een bos, in de zin van het Bosdecreet, en bevinden er zich op het goed geen aanplantingen waardoor de bijzondere verplichtingen van het Bosdecreet van toepassing zouden zijn.

Volgens verklaring van de verkoper en de opzoeken verricht door ondergetekende notaris, is het goed niet gelegen in een gebied waarop bijzondere bepalingen in uitvoering van het Decreet Natuurbehoud van toepassing zijn, zoals onder meer een Vlaams Ecologisch Netwerk, een natuurreserveaat of een afbakening van een natuurinrichtingsproject.

3. Verwaarlozing – leegstand – onbewoonbaarheid – ongeschiktheid

Volgens verklaring van de verkoper en de opzoeken verricht door ondergetekende notaris, komt het goed niet voor op één van volgende inventarissen en registers:

- gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- gemeentelijk register verwaarloosde woningen en gebouwen;
- gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen;
- gewestelijke inventaris verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimtes.

Consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen heeft de instrumenterende notaris op 5 november 2024 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44 §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen geconsulteerd.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

4. Onroerend erfgoed

Volgens verklaring van de verkoper en de opzoeken verricht door ondergetekende notaris in de digitale databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt ter beschikking gesteld, is het goed opgenomen de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed "**Dumontwijk**", vastgesteld bij ministerieel besluit van 14 mei 2024.

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen die zijn verbonden aan de opname in deze inventaris, vermeld in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet. Deze kunnen geconsulteerd worden op www.onroerenderfgoed.be.

Volgens verklaring van de verkoper en de opzoeken verricht door ondergetekende notaris in de digitale databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt ter beschikking gesteld, is het goed definitief beschermd overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet, als beschermd stads- of dorpsgezicht, zijnde "**Dumontwijk**" zoals beschreven in het

beschermingsbesluit van 25 januari 2008.

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen die zijn verbonden aan die bescherming, vermeld in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet en in het beschermingsbesluit van 25 januari 2008. De koper verklaart op de hoogte te zijn van deze rechtsgevolgen.

5. Milieu – Bodemtoestand

1. Volgens de informatie verkregen van de gemeente De Panne op 2 juli 2024 is het goed niet opgenomen in de gemeentelijke inventaris van risicogrond.

2. Volgens de informatie die ter beschikking is van ondergetekende notaris en de verklaringen van de verkoper, is of was er op het goed geen risico-inrichting gevestigd en wordt of werd er geen risico-activiteit op uitgeoefend. Dit zijn activiteiten en inrichtingen die zijn opgesomd op een lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna ook "Bodemdecreet").

3. Voor het goed is een bodemattest voorhanden, afgeleverd door de OVAM (Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest) op 3 juli 2024.

Dit bodemattest luidt letterlijk 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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen 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."

4. De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover deze verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade en kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich.

Als de koper op het goed grondverzet zou uitvoeren, zal de verkoper niet kunnen aangesproken worden voor de mogelijke gevolgen hiervan.

5. Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat de hiervoor vermelde bepalingen geen enkele garantie inhouden omtrent het al dan niet zuiver zijn van de bodem. Dit verhindert ook niet dat de regels inzake het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

6. Risicozone voor overstroming – integraal waterbeleid

Ondergetekende notaris verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, in toepassing van artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014.

De ondergetekende notaris verklaart het volgende, in toepassing van artikel 1.3.3.2. van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en gebaseerd op een recente opzoeking op www.waterinfo.be:

- het goed is **niet** gelegen in een overstromingsgevoelig gebied;
- het goed heeft een perceelscore D, zijnde “middelgrote kans op overstroming”, omwille van de ligging in overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- het gebouw heeft een gebouwscore D, zijnde “middelgrote kans op overstroming”, omwille van de ligging in overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- het goed is **niet** gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- het goed is **niet** gelegen in een signaalgebied.

7. Elektrische installatie

Het goed is een wooneenheid in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (hierna ook "AREI"). De aanleg van de installatie is aangevangen op of na 1 oktober 1981, of de installatie werd na die datum grondig aangepast, zodat de installatie na die datum onderworpen is geweest aan een volledig controleonderzoek.

Er is een proces-verbaal voorhanden, opgesteld door Vandemoortele Lenny (ACA vzw) op 11 juli 2024, waarin wordt vastgesteld dat de installatie **niet-conform** is.

Dit proces-verbaal zal aan de koper worden overhandigd bij ingenottreding, hetzij na de betaling van de prijs, kosten, lasten en interesten.

De koper zal op eigen kosten instaan voor de aanpassing van de elektrische installatie aan de geldende normen en voor de herkeuring ervan, zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper wordt er op gewezen dat uit het keuringsattest de verplichting volgt om uiterlijk op 11 juli 2025 te laten vaststellen dat de overtredingen rechtgezet zijn en dat de installatie conform is. Deze herkeuring moet worden verricht door hetzelfde keuringsorganisme dat de initiële keuring heeft uitgevoerd.

De koper wordt door ondergetekende notaris gewezen op de sancties die zijn voorzien in het Algemeen Reglement en op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een elektrische installatie die niet voldoet aan de wettelijke vereisten.

8. Energieprestatiecertificaat

Voor het goed is een geldig energieprestatiecertificaat voorhanden, opgemaakt door de heer Verraes Robin, erkend energiedeskundige type A op 29 juli 2024, met vermelding van het certificaatnummer 20240729-0003326203-RES-1, energielabel E en kengetal 478 kWh/(m² jaar).

Het energieprestatiecertificaat zal aan de koper worden overhandigd bij ingenottreding, hetzij na de betaling van de prijs, kosten, lasten en interesten.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst de minuuthoudende notaris naar

<http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

9. Renovatieverplichting residentiële gebouwen.

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. Hij moet hiervoor de nodige renovaties uitvoeren. Binnen die termijn van vijf jaar vanaf de toewijs moet dan een nieuw EPC residentiële gebouwen worden opgemaakt.

De renovatieplicht geldt evenwel niet indien de koper het goed binnen die termijn van vijf jaar vanaf de toewijs zal slopen.

De koper wordt gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

Tot slot wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden als hij binnen de vijf jaar na de toewijs de bestemming van het goed wijzigt.

10. Asbestinventarisattest

Elke eigenaar van een gebouw ("toegankelijke constructie") dat werd opgericht vóór 2001 moet ten laatste op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisattest beschikken. Bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 moet dat attest ook reeds worden voorgelegd en overhandigd aan de nieuwe eigenaar.

Op het goed bevinden zich één of meer toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het Decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240723-000219.000 opgemaakt door Crombez Annelies op 23 juli 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen 1 Beperkingen 0 Uitsluitingen

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

Hierbij wordt verduidelijkt dat er sprake is van een gewijzigde toestand in volgende situaties:

- als er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- als er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest, als asbestveilig beschouwd kan worden;
- als de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar is gewijzigd door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest zal aan de koper worden overhandigd bij ingenottreding, hetzij na betaling van de prijs, kosten, lasten en interesten.

9. Zonnepanelen – Groene stroomcertificaten

Er bevinden zich geen zonnepanelen op het goed.

10. Postinterventiedossier

Volgens verklaring van de verkoper werden er aan het goed geen werken uitgevoerd door één of meer aannemers na 1 mei 2001 die het opstellen van een postinterventiedossier vereisen.

Bijgevolg is er voor het goed geen postinterventiedossier beschikbaar.

11. Stookolietank

Volgens verklaring van de verkoper bevindt er zich in het goed geen enkele stookolietank.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Abonnementen op water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het goed worden door de koper gedragen vanaf de ingenottreding, hetzij na betaling van de prijs, kosten, lasten en interesten. Desgevallend zullen deze kosten *pro rata temporis* worden verrekend tussen koper en verkoper.

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.

II. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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 bieder – ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is – en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopenArtikel 3.

De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele 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.

De notaris kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer volgende handelingen stellen:

- de verkoop opschorten;
- één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- 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 die zich hiertegen kunnen verzetten;
- in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing: ofwel diens bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders die de verkoper aanvaardt, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of aan één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen;
- van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- 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;
- indien meerdere goederen te koop worden 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 dit van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

BiedingenArtikel 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 het mechanisme van de "zandloper", hierna uiteengezet.

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, enzoverder) 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 proces-verbaal 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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR)** 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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is 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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (5.000,00 EUR)**.

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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15.

De instrumenterende notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige.

De instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eersteieder 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 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op bidbit.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° 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 ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles

zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

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

Sterkmaking

Artikel 20.

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

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21.

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

Borg

Artikel 22.

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23.

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 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 nul komma vijf procent (0,5 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %).

Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegenentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend 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 vijfzeventig 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 vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

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

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

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 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 vijfzestig 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 vijfveertig 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 EUR) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste

commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde kosten;
- indien de koper 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 bijzondere 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.

SanctiesArtikel 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 (10%) 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 – Herveriling 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 op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

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

III. 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 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 www.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.