

AKTE VAN 15 JANUARI 2025  
EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR DE ONLINE VERKOOP  
TEN VERZOEKE VAN (...)  
BETREFFENDE VIER WONINGEN MET TUIN GELEGEN TE WATOU

REPERTORIUM 2025/

23-00-6849 / 001 - AD

Op vijftien januari  
tweeduizend vijftwintig, ga ik,

Meester **Bruno Vandenameele**, notaris met standplaats te Poperinge, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "Vandenameele & Planckaert – Geassocieerde notarissen", met zetel te 8970 Poperinge, Boeschepestraat 4, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Meester **Bruno Vandenameele** en Meester **Tine Planckaert**, geassocieerde notarissen  
Boeschepestraat 4  
8970 Poperinge

**BESCHRIJVING VAN HET GOED**

**KOOP 1 :**

**STAD POPERINGE, ACHTSTE AFDELING, WATOU :**

Een **te renoveren woning**, op en met medegaande grond, en bijhorende tuin, gestaan en gelegen te **Watou (Poperinge), Kleine Markt 10**, volgens titel gekend onder Sectie A deel van nummer 299A en delen van nummers 290/E, 291/E, 292/E, 293/E, 297/G, 297/H, 300/B en 300/C en thans gekend onder Sectie A, **de woning** als perceel 297L P0000 voor een kadastrale oppervlakte van vierenzestig centiare (64ca) en volgens nagemelde meting gekend voor een oppervlakte van éénenzeventig centiare vijftig decimilliare (71ca 50dma) en **de bijhorende tuin**, gekend onder sectie A deel van perceel 297R P0000 voor een oppervlakte volgens meting van zesennegentig centiare veertig decimilliare (96ca 40dma), gekend als lot 1 van nagemelde meting de dato 8 mei 2023 en geprekadastreerd als perceelnummer 297S P0000, hetzij aldus **voor een totaal uitgemeten oppervlakte van één are zevenenzestig centiare negen decimillaren (01a 67ca 90dma)**.



EERSTE  
DUBBELBLAD

#### KOOP 2 :

##### *STAD POPERINGE, ACHTSTE AFDELING, WATOU :*

Een **te renoveren woning**, op en met medegaande grond, en bijhorende tuin, gestaan en gelegen te Watou (Poperinge), Kleine Markt 11, volgens titel gekend onder Sectie A deel van nummer 299A en delen van nummers 290/E, 291/E, 292/E, 293/E, 297/G, 297/H, 300/B en 300/C en thans gekend onder Sectie A, **de woning** als perceel 297M P0000 voor een kadastrale oppervlakte van zesenzestig centiare (66ca) en volgens nagemelde meting gekend voor een oppervlakte van negenzestig centiare zeventig decimilliare (69ca 70dma) en **de bijhorende tuin**, gekend onder sectie A deel van perceel 297R P0000 voor een oppervlakte volgens meting van honderd zesenvijftig centiare tien decimilliare (01a 56ca 10dma), gekend als lot 2 van nagemelde meting de dato 8 mei 2023 en geprekadastreerd als perceelnummer 297T P0000, hetzij aldus **voor een totaal uitgemeten oppervlakte van twee are vijftwintig centiare tachtig decimilliare (02a 25ca 80dma)**.

#### KOOP 3 :

##### *STAD POPERINGE, ACHTSTE AFDELING, WATOU :*

Een **te renoveren woning**, op en met medegaande grond, en bijhorende tuin, gestaan en gelegen te Watou (Poperinge), Kleine Markt 12, volgens titel gekend onder Sectie A deel van nummer 299A en delen van nummers 290/E, 291/E, 292/E, 293/E, 297/G, 297/H, 300/B en 300/C en thans gekend onder Sectie A, **de woning** als perceel 297N P0000 voor een kadastrale oppervlakte van zeventig centiare (70ca) en volgens nagemelde meting gekend voor een oppervlakte van ééenzeventig centiare tachtig decimilliare (71ca 80dma) en **de bijhorende tuin**, gekend onder sectie A deel van perceel 297R P0000 voor een oppervlakte volgens meting van honderd zesentwintig centiare veertig demilliare (01a 26ca 40dma), gekend als lot 3 van nagemelde meting de dato 8 mei 2023 en geprekadastreerd als perceelnummer 297V P0000, hetzij aldus **voor een totaal uitgemeten oppervlakte van één are achtennegentig centiare twintig decimilliare (01a 98ca 20dma)**.

#### KOOP 4 :

##### *STAD POPERINGE, ACHTSTE AFDELING, WATOU :*

Een **te renoveren woning**, op en met medegaande grond, en bijhorende tuin, gestaan en gelegen te Watou (Poperinge), Kleine Markt 13, volgens titel gekend onder Sectie A deel van nummer 299A en delen van nummers 290/E, 291/E, 292/E, 293/E, 297/G, 297/H, 300/B en 300/C en thans gekend onder Sectie A, **de woning** als perceel 297P P0000 voor een kadastrale oppervlakte van zeventig centiare (70ca) en volgens nagemelde meting gekend voor een oppervlakte van ééenzeventig centiare dertig decimilliare (71ca 30dma) en **de bijhorende tuin**, gekend onder sectie A deel van perceel 297R P0000 voor een oppervlakte volgens meting van honderd negentien centiare tachtig decimilliare (01a 19ca 80dma), gekend als lot 4 van nagemelde meting de dato 8 mei 2023 en geprekadastreerd als perceelnummer 297W P0000, hetzij aldus **voor een totaal uitgemeten oppervlakte van één are éénennegentig centiare tien decimilliare (01a 91ca 10dma)**.

#### KOOP 5 (ZIJNDE DE SAMENVOEGING VAN KOPEN 1, 2, 3 EN 4) :

##### *STAD POPERINGE, ACHTSTE AFDELING, WATOU :*

**Vier te renoveren woningen**, op en met medegaande grond, en bijhorende tuinen, alles gestaan en gelegen te Watou (Poperinge), Kleine Markt 10,11,12 en 13, volgens titel gekend onder



TWEEDE  
DUBBELBLAD

Sectie A deel van nummer 299A en delen van nummers 290/E, 291/E, 292/E, 293/E, 297/G, 297/H, 300/B en 300/C en thans gekend onder Sectie A, de 4 woningen, te weten :

-**de woning Kleine Markt 10, de woning** als perceel 297L P0000 voor een kadastrale oppervlakte van vierenzestig centiare (64ca) en volgens nagemelde meting gekend voor een oppervlakte van ééenzeventig centiare vijftig decimilliare (71ca 50dma) en **de bijhorende tuin**, gekend onder sectie A deel van perceel 297R P0000 voor een oppervlakte volgens meting van zesennegentig centiare veertig decimilliare (96ca 40dma), gekend als lot 1 van nagemelde meting de dato 8 mei 2023 en geprekadastreerd als perceelnummer 297S P0000, hetzij aldus **voor een totaal uitgemeten oppervlakte van één are zevenenzestig centiare negen decimiliaren (01a 67ca 90dma);**

-**de woning Kleine Markt 11, de woning** als perceel 297M P0000 voor een kadastrale oppervlakte van zesenzestig centiare (66ca) en volgens nagemelde meting gekend voor een oppervlakte van negenenzestig centiare zeventig decimilliare (69ca 70dma) en **de bijhorende tuin**, gekend onder sectie A deel van perceel 297R P0000 voor een oppervlakte volgens meting van honderd zesenvijftig centiare tien decimilliare (01a 56ca 10dma), gekend als lot 2 van nagemelde meting de dato 8 mei 2023 en geprekadastreerd als perceelnummer 297T P0000, hetzij aldus **voor een totaal uitgemeten oppervlakte van twee are vijftentwintig centiare tachtig decimilliare (02a 25ca 80dma);**

-**de woning Kleine Markt 12, de woning** als perceel 297N P0000 voor een kadastrale oppervlakte van zeventig centiare (70ca) en volgens nagemelde meting gekend voor een oppervlakte van ééenzeventig centiare tachtig decimilliare (71ca 80dma) en **de bijhorende tuin**, gekend onder sectie A deel van perceel 297R P0000 voor een oppervlakte volgens meting van honderd zesentwintig centiare veertig decimilliare (01a 26ca 40dma), gekend als lot 3 van nagemelde meting de dato 8 mei 2023 en geprekadastreerd als perceelnummer 297V P0000, hetzij aldus **voor een totaal uitgemeten oppervlakte van één are achtennegentig centiare twintig decimilliare (01a 98ca 20dma);**

-**de woning Kleine Markt 13, de woning** als perceel 297P P0000 voor een kadastrale oppervlakte van zeventig centiare (70ca) en volgens nagemelde meting gekend voor een oppervlakte van ééenzeventig centiare dertig decimilliare (71ca 30dma) en **de bijhorende tuin**, gekend onder sectie A deel van perceel 297R P0000 voor een oppervlakte volgens meting van honderd negentien centiare tachtig decimilliare (01a 19ca 80dma), gekend als lot 4 van nagemelde meting de dato 8 mei 2023 en geprekadastreerd als perceelnummer 297W P0000, hetzij aldus **voor een totaal uitgemeten oppervlakte van één are ééennegentig centiare tien decimilliare (01a 91ca 10dma);**

Hetzij aldus voor het geheel gekend (de vier woningen samen, op en met medegaande grond en bijhorende tuintjes) en geprekadasteerd als perceelnummers 0297 S P0000, 0297 T P0000, 0297 V P0000 en 0297 W P0000 met een totale uitgemeten oppervlakte voor de vier woningen met bijhorende tuinen van zeven are drieëntachtig centiare (07 a 83 ca).

#### **Plan - Meting**

Elk van de voorbeschreven kopen werd aldus afgebeeld en komt voor,

-) KOOP 1 (= **te renoveren woning, Kleine Markt 10 te Watou**), als het kadastraal perceel 297L P0000 en het LOT 1 voor een samengevoegde uitgemeten oppervlakte van één are zevenenzestig centiare negen decimiliaren (01 a 67 ca 90 dma) op het grondplan opgemaakt door landmeter-expert Eddy Ameloot te Roesbrugge-Haringe in datum van 8 mei 2003;

-) KOOP 2 (= **te renoveren woning, Kleine Markt 11 te Watou**), als het kadastraal perceel 297M P0000 en het LOT 2 voor een samengevoegde uitgemeten oppervlakte van twee are vijftentwintig centiare tachtig decimilliare (02 a 25 ca 80 dma) op het grondplan opgemaakt door landmeter-expert Eddy Ameloot te Roesbrugge-Haringe in datum van 8 mei 2003;

-) KOOP 3 (= **te renoveren woning, Kleine Markt 12 te Watou**) als het kadastraal perceel 297N P0000 voor een samengevoegde uitgemeten oppervlakte van één are achtennegentig centiare twintig decimilliaren (01 a 98 ca 20 dma), op het grondplan opgemaakt door landmeter-expert Eddy Ameloot te Roesbrugge-Haringe in datum van 8 mei 2003;

-) KOOP 4 (= **te renoveren woning, Kleine Markt 13 te Watou**), als het kadastraal perceel 297P P0000 en het LOT 4 voor een samengevoegde uitgemeten oppervlakte van één are éénennegentig centiare tien decimilliaren (01 a 91 ca 10 dma) op het grondplan opgemaakt door landmeter-expert Eddy Ameloot te Roesbrugge-Haringe in datum van 8 mei 2023;

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 33028-10293; alle partijen verklaren dat dit plan niet meer werd gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie worden aangeboden.

Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Ondergetekende notaris verzoekt de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie om overschrijving in toepassing van artikel 3.30, § 3 Burgerlijk Wetboek.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden. Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

#### **Oorsprong van eigendom**

(...)

#### **INSTELPRIJS**

De instelprijs voor **KOOP 1** (te renoveren woning Kleine Markt nummer 10 te Watou) bedraagt **vierennegentig duizend euro (€ 94.000,00)**.

De instelprijs voor **KOOP 2** (te renoveren woning Kleine Markt nummer 11 te Watou) bedraagt **negenennegentig duizend euro (€ 99.000,00)**.

De instelprijs voor **KOOP 3** (te renoveren woning Kleine Markt nummer 12 te Watou) bedraagt **negenennegentig duizend euro (€ 99.000,00)**.

De instelprijs voor **KOOP 4** (te renoveren woning Kleine Markt nummer 13 te Watou) bedraagt **negenennegentig duizend euro (€ 99.000,00)**.

De instelprijs voor **KOOP 5**, zijnde de samenvoeging van **KOOP 1, KOOP 2, KOOP 3 en KOOP 4 samen** bedraagt **driehonderd éénennegentig duizend euro (€ 391.000,00)**.

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

#### **MINIMUMBOD**

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



DERDE  
DUBBELBLAD

### **AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 25 februari 2025:

- om tien uur (10:00u) voor wat betreft de kopen 1, 2, 3 en 4;
- om elf uur (11:00u) voor wat betreft koop 5, zijnde de samenvoeging van de kopen 1, 2, 3 en 4.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 5 maart 2025:

- om tien uur (10:00u) voor wat betreft de kopen 1, 2, 3 en 4;
- om elf uur (11:00u) voor wat betreft koop 5, zijnde de samenvoeging van de kopen 1, 2, 3 en 4.

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 stadhuis van de stad Poperinge op donderdag 13 maart 2025 om achttien uur (18.00 uur).

### **BEZOEKEN**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke werkdag tijdens kantooruren, na telefonisch contact met het notariskantoor en afhaling van de sleutels op het notariskantoor, en dit vanaf maandag 3 februari 2025 tot en met dinsdag 4 maart 2025. De afgifte van de sleutels gebeurt mits voorlegging identiteitsbewijs en ondertekening van ontvangstbewijs van de sleutels. De sleutels dienen uiterlijk binnen de twee uur na afgifte terug te worden bezorgd op het kantoor van de ondergetekende notaris.

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

### **EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

### **GENOT – GEBRUIK**

De verkoper verklaart dat elk van de hiervoor beschreven woningen vrij zijn van gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

#### **VOORKOOPRECHT – VORKEURRECHT**

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake, behoudens evenwel het bestaan van het voorkooprecht in voordeel van de besloten vennootschap "ONS ONDERDAK" met zetel te 8900 Ieper, Ter Waarde 65, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent afdeling Ieper onder nummer 0405.501.570 (voorheen gekend als de coöperatieve vennootschap "De Zuid-Westhoek"), zoals voorzien in de aankoopakte van huidige verkoper in deze, opgemaakt en verleden voor notaris Wim Van de Putte in datum van 1 december 1997, zoals hierna uiteengezet in der de rubriek erfdienstbaarheden – bijzondere voorwaarden. De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, voor het overige niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, bevestigt de verkoper dat:

- aan het verkochte goed door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd;
- voor het goed geen conformiteitsattest werd geweigerd;
- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht, zoals voorzien in artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen;
- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen;
- het verkochte goed niet is gelegen in een erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

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

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

#### **STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

#### **GRENZEN – OPPERVLAKTE**

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



VIERDE  
DUBBELBLAD

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

#### **GEMEENHEDEN**

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

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN/BIJZONDERE VOORWAARDEN**

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

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

#### **A. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN**

-) De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende bestaande erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in de aankoopakte van de verkoper in deze, opgemaakt en verleden voor notaris Wim Van de Putte te Poperinge in datum van 1 december 1997, hiervoor beschreven in de eigendomsoorsprong, in welke akte letterlijk staat te lezen hetgeen hierna volgt :

"(...)

##### **Artikel zes**

*De sociale woningen hebben een uitsluitend residentieel karakter. De kopers moeten rekening houden met de volgende voorwaarden :*

- a. het goed mag in geen enkel geval, noch geheel noch gedeeltelijk, aangewend worden als een dranklijterij, spijskuis of herberg;*
- b. het uitoefenen van een andere commerciële activiteit in de woning is slechts toegelaten na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper;*
- c. er mag geen wijziging, waarvoor een bouwvergunning vereist is worden aangebracht aan het onroerend goed zonder toelating van de verkoper;*

*Het is bovendien verboden op de gebouwen of op enige andere plaats van het goed een radio- of TV-antenne te installeren tenzij de verkoper uitdrukkelijke toestemming geeft.*

##### **Artikel zeven**

*Het is de kopers niet toegelaten zonder uitdrukkelijke toelating van de verkoper de bestaande omheiningen te wijzigen of op enige manier het tracé, de schikkingen en de breedte van de bestaande toegangswegen of gangen te veranderen of er bomen, sierplanten of struiken te planten.*

*De kopers verbinden er zich toe, vanaf heden en voor de toekomst, zowel voor zichzelf als voor hun rechtverkrijgenden :*

- a. de erfdienstbaarheden van stedenbouwkundige en esthetische aard en deze die betrekking hebben op de waterleiding, riolen, telefoon, energieleidingen en televisie, .... te eerbiedigen.*
- b. de afsluitingen rond het verkochte goed evenals de bomen, boompjes, struiken en grasperken te onderhouden.*

##### **Artikel acht**

*De kopers ontzeggen zich het recht, gedurende twintig jaar vanaf de dag na de ondertekening van deze akte, het goed te vervreemden, het met zakelijke rechten te bezwaren, zonder voorafgaande schriftelijke machtiging van de verkoper handelend in overeenstemming met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.*

Het is de kopers gedurende dezelfde periode ook verboden het goed met hypotheek te bezwaren tenzij met het akkoord en onder de voorwaarden bepaald door de verkoper, handelend in overeenstemming met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Dit verbod geldt evenwel niet voor de hypotheek genomen tot waarborg van de leningen bij het verlijden van de verkoopakte aangegaan, uitsluitend bestemd tot financiering van de aankoop van het bewust onroerend goed en dit zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel tien hieronder.

#### **Artikel negen**

De kopers gaan de verbintenis aan de verworven onroerende goederen **specifiek te bestemmen voor de huisvesting van bejaarden** en kennis te hebben van alle sancties die aan het eventueel onttrekken van die bestemming gecorreleerd zijn. De huurcontracten van onderhavige woningen dienen te beantwoorden aan het besluit van de Vlaamse regering van negentwintig september negentienhonderd vierennegentig tot reglementering van het sociaal huurstelsel en aan alle besluiten van de Vlaamse regering tot wijziging aan dit huurstelsel.

#### **Artikel tien**

Om de verbintenissen, aangegaan in bovenvermelde artikels, in alle gevallen te kunnen naleven gaan de kopers vanaf heden en voor de toekomst tegenover de verkoper volgende uitdrukkelijke verbintenis aan :

-de hypothecaire of andere schulden, die zij met het oog op de betaling van de aankoopprijs, de verfraaiing of verbetering van het goed of om enige andere reden zouden aangegaan hebben en waarmede het goed zou belast zijn of belast kunnen worden, regelmatig te betalen, zowel in kapitaal als in interest, om alle onroerend beslag en elke verkoop bij gedwongen tenuitvoerlegging te vermijden.

#### **Artikel elf**

Gedurende een termijn van vijf jaar, vanaf de dag na het verlijden van de verkoopakte, kan de verkoper het verkochte goed in zijn patrimonium opnemen op basis van het beding van wederinkoop.

De verkoop wordt vernietigd en het bedoelde goed wordt geacht nooit het patrimonium van de verkoper te hebben verlaten.

Aan de kopers worden de oorspronkelijk betaalde verkoopprijs vermeerderd met de kosten, waarvan sprake in artikel 1673 van het Burgerlijk Wetboek, terugbetaald.

Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers, die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in de akte vermelde verkoopprijs gaat de verkoper de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan slechts tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, interesten en bijhorigheden :

a) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn;

b) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare machten, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving betreffende het aankopen of bouwen van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen.

Het batig saldo dat eventueel na die afmetingen zou verschuldigd blijven zal uitbetaald worden aan de eventueel in verder rang ingeschreven andere hypothecaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering.

De te betalen bedragen blijven alleszins beperkt tot het bedrag van de inschrijvingen.

De kopers geven daartoe voor zover als nodig, onherroepelijk mandaat aan de verkoper om bedoelde terugbetalingen uit te voeren en die bedragen aan te rekenen op de sommen hen





VIJFDE  
DUBBELBLAD

verschuldigd ingevolge de wederverkoop en zij verbinden zich er toe vanaf heden en voor de toekomst dit te allen tijde te aanvaarden.

#### **Artikel twaalf**

De verkoper verbindt er zich toe slechts gebruik te maken van zijn contractueel bedongen recht van wederinkoop indien zou blijken dat de kopers :

1. de persoonlijke, hoofdelijke en ondeelbare aangegane verbintenissen niet naleven;
2. naar een toestand evolueren die het hen onmogelijk of quasi onmogelijk maakt het verworven goed in eigendom te behouden.

De kopers verbinden zich er toe ingeval van wederinkoop de daaruit voortvloeiende kosten te betalen.

#### **Artikel dertien**

De verkoper beschikt altijd over een recht van voorkoop als het onroerend goed uit de hand of openbaar verkocht zou worden door de huidige kopers, zonder afbreuk te doen aan de andere contractuele bepalingen.

De uitoefening van dit recht, dat niet geregeld is door het Burgerlijk Wetboek, zal op grond van volgende contractuele beschikkingen geschieden.

##### **A. Verkoop uit de hand**

a) De eigenaars mogen het onroerend goed niet uit de hand aan derden verkopen zonder vooraf aan de verkoper de gelegenheid te hebben gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Zij zullen hem bij een ter post aangetekend schrijven kennis geven van de prijs waarvoor zij bereid zijn bedoeld onroerend goed te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod voor verkoop.

b) De verkoper beschikt over een termijn van dertig werkdagen – lopende vanaf de postdatum van de kennisgeving – om een eventuele aanvaarding van het aanbod aan de aanbieders te betekenen bij een ter post aangetekend schrijven. Deze betekening geeft tot gevolg dat de verkoop, overeenkomstig artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek, tussen partijen voltrokken is zodra de aanvaarding door de verkoper ter kennis is gekomen van de aanbieders.

c) Indien de verkoper het aanbod binnen de gestelde termijn niet heeft aanvaard, mogen de aanbieders het onroerend goed niet uit de hand voor een lagere prijs of onder gunstiger voorwaarden aan derden verkopen zonder uitdrukkelijke en voorafgaande instemming van de verkoper.

Indien na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod, het goed niet aan een derde verkocht werd, moet bij eventuele verkoop, een nieuw aanbod aan de verkoper gedaan worden. De kopers moeten binnen de maand na de registratie van de overeenkomst waarbij de wederverkoop wordt geregeld bij een ter post aangetekend schrijven aan de maatschappijverkoopster een attest oversturen opgemaakt door de notaris die de akte heeft verleden. In dit attest moeten de identiteit van de kopers, de prijs, de voorwaarden van de verkoop en de datum van het verlijden van de akte vermeld staan.

##### **B. Openbare verkoop**

a) Bij openbare verkoop zijn de oorspronkelijke kopers gehouden ten minste vijftien dagen tevoren de oorspronkelijke verkoper in kennis te stellen van plaats, dag en uur van de verkoop.

b) Bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing zal door de instrumenterende notaris in het openbaar de vraag gesteld worden of de oorspronkelijke verkoper zijn recht van voorkoop wil uitoefenen voor de laatst geboden prijs.

c) In geval van negatief antwoord, afwezigheid of stilzwijgen van de oorspronkelijke verkoper, wordt de verkoop voortgezet.

d) Ingeval het goed terug openbaar wordt opgeroepen ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, dient dit acht dagen tevoren aan de oorspronkelijke verkoper te worden betekend en moet hem een vraag als hierboven in het openbaar en vóór de toewijzing gesteld worden.

### *C. In-de-plaatsstelling en schadevergoeding*

*Indien bij verkoop uit de hand of openbaar het recht van voorkoop miskend wordt of er geen uitdrukkelijke toestemming is van de verkoper, heeft deze het recht in de plaats gesteld te worden van de nieuwe kopers ofwel een schadevergoeding te eisen van de oorspronkelijke kopers ten bedrage van vijftwintig (25) ten honderd van de nieuwe verkoopprijs.*

*De eis tot in-de-plaatsstelling dient door de verkoper ingesteld te worden zowel tegen de oorspronkelijke kopers als tegen de nieuwe kopers.*

*De eis zal slechts ontvankelijk zijn na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatste overgeschreven titel.*

*De in-de-plaatsgestelde betaalt aan de nieuwe kopers te prijs terug die deze hebben betaald. Hij is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de nieuwe kopers voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de kopers hebben toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.*

*De vorderingen tot in-de-plaatsstelling en schadeloosstelling verjaren :*

*-bij openbare verkoop na verloop van drie maanden te rekenen vanaf de datum van toewijzing;*

*-bij verkoop uit de hand na verkoop van drie maanden te rekenen vanaf de kennisgeving van die verkoop aan de oorspronkelijke verkoper indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad en anders na verloop van twee jaren na de overschrijving van de nieuwe akte van verkoop.*

#### **Artikel veertien**

*In geval van niet-uitvoering of niet-naleving door de kopers van de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen zal de verkoper, gedurende een periode van twintig jaar vanaf de dag na het verlijden van de akte, gerechtigd zijn de onmiddellijke betaling te eisen van een schadevergoeding die twintig (20) ten honderd van de oorspronkelijke verkoopprijs bedraagt.*

#### **Artikel vijftien**

*De kopers verbinden er zich toe het verkochte goed, voor de volledige vervangingswaarde van de gebouwen, tegen brand, bliksem en ontploffingen allerhande te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij gevestigd binnen de Europese Unie en handelend volgens de Belgische wetten, de premies regelmatig te betalen en het verzekerd kapitaal regelmatig te laten aanpassen.*

#### **Artikel zestien**

*Indien nieuwe werken van bestrating, aanleg van voetpaden, afsluitingen, leidingen, enzovoort ..., nodig mochten worden geacht door de verkoper zullen de kopers een evenredig deel van de kosten van deze werken moeten ten laste nemen.*

#### **Artikel zeventien**

*De kopers zullen jaarlijks hun evenredig aandeel betalen in de gemeenschappelijke voorzieningen. Het evenredig aandeel zal door de kopers aan de verkoper betaald worden binnen de maand na er toe uitgenodigd te zijn. Indien die uitnodiging meer dan een maand zonder gevolg blijft, kan het verschuldigd bedrag, na ingebrekestelling bij een ter post aangetekend schrijven, met tien (10) ten honderd verhoogd worden bij wijze van forfaitaire vergoeding in dit onafgezien van eventuele verdere vervolgingskosten.*

#### **Artikel achttien**

*De geschillen, die ingevolge de toepassingen van de artikelen zestien en zeventien zouden kunnen rijzen, zullen in eerste instantie ter beoordeling aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij worden voorgelegd.*

*Indien er geen regeling in der minne mogelijk blijkt zal het geschil beslecht worden door de terzake bevoegde rechtbanken."*

Rekening houdende met bovenstaande erfdiensbaarheden/bijzondere voorwaarden opgenomen in de eigendomstitel van huidige verkoper, doch evenwel tevens rekening houdende met de vaststelling dat de in deze voorwaarden opgenomen vervaltermijn van twintig (20) jaar de



ZESDE  
DUBBELBLAD

facto verstreken is, werd door ondergetekende notaris het nodige gedaan om ONS ONDERDAK (zijnde de rechtsopvolger van de coöperatieve vennootschap “De Zuid-Westhoek”) aan te schrijven met de vraag 1) schriftelijk én voorafgaandelijk aan elke verkoop alsnog te willen bevestigen dat zij afzien van het recht tot voorkoop voorheen opgenomen in de eigendomstitel van de verkoper in deze én, verder 2) te willen bevestigen dat ingevolge het verstrijken van de termijn van twintig (20) jaar de verplichting inzake bestemming “sociale huisvesting en bejaardenwoningen” waarvan sprake in de artikelen zes (6) en negen (9) eveneens vervallen is.

Bij schrijven van 5 november 2024 heeft **ONS ONDERDAK** via haar directeur uitdrukkelijk het volgende bevestigd aan ondergetekende notaris :

*“Hierbij de formele bevestiging dat Ons Onderdak verzaakt aan haar eventueel nog bestaande recht van verkoop zoals voorzien in de verkoopvoorwaarden opgenomen in de verkoopakte tussen DE ZUID-WESTHOEK en het OCMW Poperinge, destijds verleden op 1 december 1997.”*

Ondergetekende notaris heeft verder op aansturen van ONS ONDERDAK de woonmaatschappij THUISWEST – zijnde de huisvestigingsmaatschappij die territoriaal bevoegd is – aangeschreven met de vraag of zij op haar beurt wenst te bevestigen dat zij ingevolge het verstrijken van de termijn van twintig (20) jaar de overige algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen opgelegd door de voorgaande verkoper DE ZUID-WESTHOEK – waaronder aldus de verplichting inzake bestemming sociale huisvesting en bejaardenwoning - tevens vervallen zijn samen met het verbod tot vervreemden dat is vervallen na twintig (20) jaar.

Bij schrijven van 18 november 2024 heeft **THUISWEST** uitdrukkelijk het volgende bevestigd aan ondergetekende notaris :

*“Voor Thuiswest moeten de voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen, meer in het bijzonder de verplichtingen inzake bestemming sociale huisvesting en bejaardenwoningen (artikel 6 – 9 oude verkoopvoorwaarden) bij de 4 bejaardenwoningen in Kleine Markt 10 – 11 – 12 – 13 niet meer van toepassing zijn, mits akkoord van Ons Onderdak”.*

Gezien bij schrijven van 5 november 2024 eerder het bericht kwam van “Ons Onderdak” aan ondergetekende notaris dat zij voor wat betreft de verplichting inzake bestemming sociale huisvesting en bejaardenwoningen uitdrukkelijk doorverwezen naar de visie hieromtrent vanwege “Thuiswest” als zijnde de huisvestigingsmaatschappij die territoriaal bevoegd is in Poperinge, kan uit het bovenstaand schrijven van Thuiswest aldus niet anders worden geconcludeerd dat alle voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen voorzien in de oude verkoopvoorwaarden op vlak van bestemming sociale huisvesting en bejaardenwoningen vervallen zijn en bijgevolg niet langer van toepassing zijn op onderhavige verkoping.

## **B. VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG**

-) PRINCIPE :

De verkoper verklaart verder dat ingevolge de tekoopstelling van voorschreven eigendommen in vier (4) afzonderlijke KOPEN (met mogelijkheid tot samenvoeging van de vier afzonderlijke kopen in KOOP 5) er navolgende nieuwe erfdienstbaarheid van doorgang wordt gevestigd.

De toekomstige eigenaar(s-) van elk der voorbeschreven KOPEN zullen door het enkele feit van de definitieve toewijs aan hen van één of meerdere van bovengenoemde KOPEN – met uitzondering van de koper van KOOP 1 - derhalve bevestigen ieder de respectievelijke hoedanigheid van eigenaar van een “lijdend erf” te aanvaarden en aldus het bestaan te bevestigen van een

eeuwigdurend en onvergeld recht van doorgang lopende alover een gedeelte van hun respectievelijke eigendommen - zoals deze erfdienstbaarheidszone staat aangeduid op bedoeld metingsplan de dato 8 mei 2023- ten voordele van elkaar en de eigenaar(-s)/gebruiker van KOOP 1, zij het alsdan in hun hoedanigheid van eigenaars/gebruikers van het "heersend erf", en **verklaren verder dit recht van doorgang te aanvaarden zo voor zichzelf en/of voor hun eventuele rechtsopvolgers.**

-) VOORWAARDEN :

De verkoper voorziet thans de inhoud en modaliteiten van dit conventioneel, wederkerig recht van doorgang als volgt vast te leggen :

#### **Erfdienstbaarheidszone**

Voor elk der betrokken KOPEN zal het principe gelden dat de eigenaar(-s)/gebruiker(-s) deze ieder een recht van doorgang zullen genieten alover de uiterst achterin gelegen strook op de westelijke grens van elk der betrokken percelen alover een breedte van één meter éénendertig welke erfdienstbaarheid van doorgang aldus als volgt zal dienen te worden uitgeoefend :

-de eigenaar(-s)/gebruiker(-s) van KOOP 1 (woning gelegen Kleine Markt 10) zal een recht van doorgang genieten alover de hiervoor beschreven erfdienstbaarheidszone lopende op de westelijke perceelsgrens van de KOPEN 2, 3 en 4 teneinde alzo vanaf de tuin behorende bij KOOP 1 de openbare weg, te weten "Kleine Markt" te bereiken;

- de eigenaar(-s)/gebruiker(-s) van KOOP 2 (woning gelegen Kleine Markt 11) zal een recht van doorgang genieten alover de hiervoor beschreven erfdienstbaarheidszone lopende op de westelijke perceelsgrens van de KOPEN 3 en 4 teneinde alzo vanaf de tuin behorende bij KOOP 2 de openbare weg, te weten "Kleine Markt" te bereiken;

- de eigenaar(-s)/gebruiker(-s) van KOOP 3 (woning gelegen Kleine Markt 12) zal een recht van doorgang genieten alover de hiervoor beschreven erfdienstbaarheidszone lopende op de westelijke perceelsgrens van de KOOP 4 teneinde alzo vanaf de tuin behorende bij KOOP 3 de openbare weg, te weten "Kleine Markt" te bereiken;

Dit alles zoals aangeduid en getekend als een rood gearceerde zone op voormeld alhier aangehecht metingsplan opgemaakt door landmeter-expert Eddy Ameloot te Roesbrugge-Haringe (Poperinge) de dato 8 mei 2023.

#### **Wijze van uitoefening**

Het wederzijds toegestane doorgangsrecht zal door de eigenaar(-s)/gebruiker(-s) van elk der betrokken KOPEN, zo voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers, kunnen worden uitgeoefend op de minst schadelijke manier voor het lijdend erf, teneinde te kunnen voorzien in een normaal en deugdelijk gebruik van deze doorgang.

Dit recht van doorgang zal kunnen worden uitgeoefend te voet, met de fiets, doch geenszins door enig gemotoriseerd voertuig, inbegrepen eventuele maaimachines.

Dit recht kan worden uitgeoefend zowel door de houders van een/het zakelijk recht of persoonlijk recht/gebruiksrecht op één of meerdere van de respectievelijk betrokken onroerende goederen welke bezwaard zijn met dit conventioneel recht van doorgang .

Het recht van doorgang mag geenszins ertoe leiden dat het rustig (huur-)genot van de eigendom van de aanpalende/betrokken eigenaars van het lijdend erf in het gedrang zou komen.

#### **Poort – afsluitingen**

Elk der KOPEN hiervoor beschreven welke – alsdan als "heersend erf" – gebruik kan/kunnen maken van bedoeld doorgangsrecht zal in de achtertuin van deze respectievelijk eigendommen een omheining met poort mogen plaatsen, welke laatste rechtstreeks uitweg zal mogen nemen op de doorgangzone.



ZEVENDE  
DUBBELBLAD

### **Duur**

Deze erfdienstbaarheid wordt eeuwigdurend gevestigd.  
Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersend erf, en zullen geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdend erf.

### **Doorgang**

Op de hierboven beschreven erfdienstbaarheidszone mag/mogen door de eigenaar/gebruiker van het lijdend erf geen goederen verankerd/geplaatst worden welke een normale uitoefening van dit doorgangsrecht door de eigenaar/gebruiker van het heersend erf in de weg staan.  
De eigenaar/gebruiker van het lijdend erf zal er derhalve op toezien dat er geen tuinmeubilair, bloembakken, tuinafval, huisvuil, bouwafval of dergelijke worden geplaatst in de erfdienstbaarheidszone welke een normale uitoefening van het doorgangsrecht voor de begunstigden ervan zou belemmeren.

### **Schade**

Indien er schade wordt aangebracht aan de erfdienstbaarheidszone, de eventuele omheining of poortjes zich bevindende op/langs deze zone ten gevolge van een verkeerd uitoefenen van dit doorgangsrecht door de begunstigden ervan, zal deze schade dienen hersteld en vergoed te worden door de partij, of diens gebruikers en/of aangestelden, die er de oorzaak van is.

### **Kosten van onderhoud**

Partijen komen alhier uitdrukkelijk overeen dat de normale kosten van onderhoud van de erfdienstbaarheidszone tussen hen zullen worden gedragen en verrekend ieder voor één/vierde deel.

### **Verbintenis**

Alle toekomstige eigenaar(-s) van de hiervoor beschreven KOPEN gaan de verbintenis aan het bestaan van deze overeenkomst te vermelden op alle akten van vervreemding, vestiging zakelijke rechten, afstand of verhuring van meer dan negen jaar van de percelen die het voorwerp uitmaken van onderhavige overeenkomst, zodat de nieuwe eigenaars, houders van zakelijke rechten of huurders hieraan gebonden zijn.

Alle toekomstige eigenaar(-s), samen met hun rechtsoptvolgers, verbinden er zich tevens toe om de betrokken zone waarop de erfdienstbaarheid van doorgang thans wordt gevestigd **niet** te belasten met een nieuw doorgangsrecht in het voordeel van een eventueel ander aanpalend erf, tenzij met uitdrukkelijk akkoord van alle betrokken partijen of hun rechtsoptvolgers, vastgelegd bij notariële akte.

### **Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

### **VORDERINGEN TOT VRIJWARING**

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou

hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

## **MEDE-EIGENDOM**

Niet van toepassing op deze verkoop.

## **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

### **Stedenbouwkundige voorschriften**

#### Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

#### Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 16 april 2024 , 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

**1°** voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt:

-voor het slopen van 6 woningen en het bouwen van 4 bejaardenwoningen, gekend gemeentelijk dossiernummer 33021/2086/B/1995/342, goedgekeurd op 6 februari 1996;

**2°** de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt:

-volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (goedgekeurd door de Koning op 14/08/1979) in ene gebied met als bestemming "woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde";

-gelegen is in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 2.14\_9\_1 "Dorpskern Watou" en het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 2.14\_9\_2 "Herziening Dorpskern Watou" in een gebied met als bestemming "centrumzone" en "verblijfsgerelateerde functies (overdruk)";

-gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 2.13\_119\_1 – PRUP solitaire vakantie-woningen Westhoek (goedgekeurd door de minister op 18/10/2013);

**3°** het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

**4°** het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

**6°** (...);



ACHTSTE  
DUBBELBLAD

7° het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

8° het goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

OPMERKING :

Gelet op het feit dat de stedenbouwkundige uittreksels betrekkelijk de alhier te verkopen woningen, allen afgeleverd op 16 april 2024, uitdrukkelijk melding doen van het feit dat er op 6 februari 1996 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd expliciet voor “het slopen van 6 woningen + bouwen 4 bejaardenwoningen”, heeft ondergetekende notaris bij de dienst stedenbouw van de stad Poperinge uitdrukkelijk de vraag gesteld of een tekoopstelling van de eigendommen onder de noemer “woningen” in plaats van “bejaardenwoningen” zoals destijds stedenbouwkundig vergund, kan zonder dat voorafgaandelijk een functiewijziging voor deze wordt aangevraagd en bekomen bij de stad.

De omgevingsdienst van de stad Poperinge heeft bij schrijven van 13 november 2024 uitdrukkelijk het volgende meegedeeld aan ondergetekende notaris :

“Beste,

*De vergunning als bejaardenwoningen houdt op heden geen verplichting in om deze exclusief als bejaardenwoningen te behouden. De functiecategorieën waartussen er functiewijzigingen noodzakelijk zijn, worden vastgelegd in volgend besluit:*

***Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen [...]***

*Datum 14/04/2000*

*Artikel 1. (01/12/2010- ...)*

*...*

*Artikel 2. (22/11/2018- ...)*

*§ 1. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is nodig als een van de volgende hoofdfuncties van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. De volgende functies worden als hoofdfunctie beschouwd :*

*1° wonen;*

*2° verblijfsrecreatie;*

*3° dagrecreatie, met inbegrip van sport;*

*4° land- en tuinbouw in de ruime zin;*

*5° detailhandel;*

*6° dancing, restaurant en café;*

*7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;*

*8° industrie en bedrijvigheid;*

*9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*

*10° militaire functie.*

*Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is evenwel niet vereist in gebieden die op de plannen van aanleg of op de uitvoeringsplannen aangegeven zijn als militair domein, als de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd van een hoofdfunctie, vermeld in het eerste lid, 1° tot 9°, naar de hoofdfunctie militaire functie, voor zover het gaat om installaties of gebouwen van militair strategisch belang.*

*Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is evenmin vereist als de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd van een van de in het eerste lid opgesomde hoofdfuncties naar een hoofdfunctie die bestaat uit noodopvang, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° het betreft gegroepeerde opvang van asielzoekers, daklozen of burgers wiens woning onbewoonbaar is;*

- 2° onvoorziene omstandigheden geven aanleiding tot een dringende opvangbehoefte;  
3° de opvang is nodig om humanitaire redenen;  
4° de opvang is tijdelijk voor een periode van maximaal drie jaar.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is steeds nodig als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "land- en tuinbouw in de ruime zin" of "industrie en bedrijvigheid" valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.

§ 3. Vrijgesteld van deze omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;

2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, minder dan vijftien jaar oude verkavelingsvergunningen of minder dan vijftien jaar oude omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden.

(\*\*\*).

Zoals je bemerkt is één van de hoofdfuncties wonen en daar vallen bejaardenwoningen ook onder. Een functiewijziging tussen bejaardenwoning en woning in het algemeen is dus niet aan de orde. De 'bejaardenwoningen' kunnen dus na verkoop ook bewoond worden door andere personen dan bejaarden.

**In de omschrijving voor de verkoop kan dus ook in dit geval gesproken worden van 'woningen' in het algemeen. "**

Voor het overige werd in het stedenbouwkundig uittreksel de dato 16 april 2024 door de stad het volgende meegedeeld :

- dat de hiervoor beschreven goederen gelegen zijn in een woningbouwgebied genaamd "WATOU DORP";
- dat de hiervoor beschreven goederen gelegen zijn in een woonvernieuwingsgebied genaamd "WATOU DORP";

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 16 april 2024 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Bestaande toestand





NEGENDE  
DUBBELBLAD

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij dat, naar zijn weten, het goed niet bezwaard zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat de hiervoor beschreven goederen laatst gebruikt werden als *bejaardenwoningen*. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

#### Verdeling - verkaveling

De verkoper verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

De instrumenterende notaris heeft het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels/kopen nader wordt aangegeven bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen Stad Poperinge op 19 maart 2024.

De Stad Poperinge heeft in een brief gedateerd op 15 april 2024 opgemerkt hetgeen hierna letterlijk volgt :

*“Geachte Notarissen,*

*In antwoord op uw brief van 19 maart 2024, delen wij U mede dat het College van Burgemeester en Schepenen, in zitting van 15 april 2024, besliste geen opmerkingen te hebben tegen de splitsing/verkoop van het huidig perceel, kadastraal bekend 8<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 0297 R, met een totale oppervlakte van 506 ca wordt thans opgesplitst in 4 deelpercelen waarvan telkens één deelperceel wordt gevoegd bij de respectievelijke percelen 0297L, 297M, 0297N en 0297P, elk van deze kadastrale percelen thans gekend zijnde als bejaardenwoning op en met grond en eigendom van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn Poperinge te Poperinge;*

*Na samenvoeging zal de constellatie voor verkoop van deze vier bejaardenwoningen de volgende zijn :*

*KOOP 1 :*

*Een te renoveren bejaardenwoning, op en met medegaande grond, en bijhorende tuin, gelegen Kleine Markt 10, kadastraal bekend 8<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 0297L, met een gemeten oppervlakte van 71,5 ca en de bijhorende tuin, kadastraal bekend sectie A, deel van nr. 0297 R, met een gemeten oppervlakte van 96,40 ca, zoals aangeduid als lot 1 op bijgaand opmetingsplan*

van landmeter Eddy Ameloot te Roesbrugge-Haringe d.d. 08 mei 2023, hetzij aldus voor een totaal uitgemeten oppervlakte van 1 a 67 ca 90 dma.

KOOP 2 :

Een te renoveren bejaardenwoning, op en met medegaande grond, en bijhorende tuin, gelegen Kleine Markt 11, kadastraal bekend 8<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 0297M, met een gemeten oppervlakte van 69,70 ca en de bijhorende tuin, kadastraal bekend sectie A, deel van nr. 0297 R, met een gemeten oppervlakte van 1 a 56 ca 10 dma, zoals aangeduid als lot 2 op bijgaand opmetingsplan van landmeter Eddy Ameloot te Roesbrugge-Haringe d.d. 08 mei 2023, hetzij aldus voor een totaal uitgemeten oppervlakte van 2 a 25 ca 80 dma.

KOOP 3 :

Een te renoveren bejaardenwoning, op en met medegaande grond, en bijhorende tuin, gelegen Kleine Markt 12, kadastraal bekend 8<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 0297N, met een gemeten oppervlakte van 71,80 ca en de bijhorende tuin, kadastraal bekend sectie A, deel van nr. 0297 R, met een gemeten oppervlakte van 1 a 26 ca 40 dma, zoals aangeduid als lot 3 op bijgaand opmetingsplan van landmeter Eddy Ameloot te Roesbrugge-Haringe d.d. 08 mei 2023, hetzij aldus voor een totaal uitgemeten oppervlakte van 1 a 98 ca 20 dma.

KOOP 4 :

Een te renoveren bejaardenwoning, op en met medegaande grond, en bijhorende tuin, gelegen Kleine Markt 13, kadastraal bekend 8<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 0297P, met een gemeten oppervlakte van 71,30 ca en de bijhorende tuin, kadastraal bekend sectie A, deel van nr. 0297 R, met een gemeten oppervlakte van 1 a 19 ca 80 dma, zoals aangeduid als lot 4 op bijgaand opmetingsplan van landmeter Eddy Ameloot te Roesbrugge-Haringe d.d. 08 mei 2023, hetzij aldus voor een totaal uitgemeten oppervlakte van 1 a 91 ca 10 dma.

Aard van de akte : eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be)

Bestemming : het opgesplitste perceel 0297 R, zal dienstig zijn om te worden gevoegd als tuingrond bij de respectievelijke bejaardenwoningen gelegen te Watou, Kleine Markt 10,11, 12 en 13.”

### **Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf**

Op basis van de opzoeking gedaan via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) op 28 augustus 2023, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde goederen **niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen**.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat de hierboven vermelde goederen:

- ) te weten KOOP 1 ( = **te renoveren woning, Kleine Markt 10 te Watou**) hiervoor beschreven :
- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond, te weten het perceel 297 L P0000, heeft P(erceel)-score: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

De aanwezige gebouwen op het perceel 297 L P0000 (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

De grond, te weten het gedeelte in KOOP 1 komende uit het perceel 297 R P0000, heeft P(erceel)-score: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND ( op dit perceel zijn geen gebouwen aanwezig).



TIENDE EN LAATSTE  
DUBBELBLAD

De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

De notaris informeert dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

-) te weten KOOP 2 (= **te renoveren woning, Kleine Markt 11 te Watou**) hiervoor beschreven :

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond, te weten het perceel 297 M P0000, heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

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

De grond, te weten het gedeelte in KOOP 2 komende uit het perceel 297 R P0000, heeft P(erceel)-score: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND (op dit perceel zijn geen gebouwen aanwezig).

De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

De notaris informeert dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

-) te weten KOOP 3 (= **te renoveren woning, Kleine Markt 12 te Watou**) hiervoor beschreven :

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond, te weten het perceel 297 N P0000, heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

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

De grond, te weten het gedeelte in KOOP 3 komende uit het perceel 297 R P0000, heeft P(erceel)-score: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND (op dit perceel zijn geen gebouwen aanwezig).

De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

De notaris informeert dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

-) te weten KOOP 4 (= **te renoveren woning, Kleine Markt 13 te Watou**) hiervoor beschreven :

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond, te weten het perceel 297 P P0000, heeft P(erceel)-score: A (geen overstrooming gemodelleerd).

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

De grond, te weten het gedeelte in KOOP 4 komende uit het perceel 297 R P0000, heeft P(erceel)-score: B (kleine kans op overstroomingen onder klimaatverandering).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND (op dit perceel zijn geen gebouwen aanwezig).

De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

De notaris informeert dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### **Bosdecreet - Duindecreet**

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

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

### **Natuurdecreet**

De verkoper verklaart dat het hierboven beschreven goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

### **Onroerend erfgoed**

Ondergetekende notaris en de verkoper informeren de koper **dat de hierboven beschreven goederen beschermd zijn als stads- of dorpsgezicht, genaamd "Dorpskom (Watou)"**, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Het besluit tot definitieve bescherming werd genomen op 3 juli 1985 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 30 oktober 1985 onder nummer 14489.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die aan deze bescherming verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be). Meer bepaald informeert ondergetekende notaris de koper over het actief en passief behoudsbeginsel en over de vergunnings- of toelatingsplicht voor handelingen aan een beschermd erfgoed.



Ondergetekende notaris wijst de partijen op het eerste lid van artikel 6.4.9 van het Onroerendergoeddecreet. De koper verklaart te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Ondergetekende notaris en de verkoper informeren de koper verder **dat de hierboven beschreven goederen zijn opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11 Onroerendergoeddecreet, namelijk in de landschapsatlas, dit als Relictzone.**

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerendergoeddecreet en naar [www.onroerendergoed.be](http://www.onroerendergoed.be).

Ondergetekende notaris wijst de partijen op het eerste lid van artikel 6.4.9 van het Onroerendergoeddecreet.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de overige inventarissen vermeld in het Onroerendergoeddecreet en Onroerendergoedbesluit, zijnde in de landschapsatlas, in de inventaris van archeologische zones, in de inventaris van bouwkundig erfgoed, behoudens hetgeen hiervoor werd aangehaald.

#### **Onteigening - rooilijn - inneming**

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

#### **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.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

#### **Leegstaande en verwaarloosde gebouwen**

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet opgenomen is:**

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

#### **Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop**

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor nog een recht van wederinkoop zou gelden.

#### **Milieu - Bodembeheer**

Wettelijke informatie

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

### Bodemattest

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Stad Poperinge heeft bij brief van 16 april 2024 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning of omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De verkoper heeft de bodemattesten welke betrekking hebben op de hierboven vermelde goederen en welke werden afgeleverd door OVAM op 31 augustus 2023, voorgelegd.

De inhoud van elk van deze bodemattesten luidt als volgt:

#### *"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

***Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.***

#### *2.0. Extra Informatie:*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

#### *2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*

#### *2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit*

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

#### *2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen*

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### *3. OPMERKINGEN*

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

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

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

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

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het hierboven vermelde 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.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.



## **Asbest**

a) De verkoper verklaart dat alle bij deze hierboven beschreven gebouwen werden opgericht vóór 2001.

b) De verkoper verklaart dat de attesten, alle daterende van 17 april 2024 en met als attest-nummer :

- 20240417-000419.000 ( woning gelegen Kleine Markt 10 te Watou);

- 20240417-000427.000 (woning gelegen Kleine Markt 11 te Watou);

-20240417-000428.000 (woning gelegen Kleine Markt 12 te Watou);

-) 20240417-000429.000 (woning gelegen Kleine Markt 13 te Watou);

, aan de respectievelijke koper van de betrokken KOOP zal overhandigd worden.

c) De samenvattende conclusie van elk van deze attesten luidt als volgt:

-) **het asbestattest voor de woning Kleine Markt 10, Watou :**

*Eindconclusie volgens de wetgeving : ASBESTVEILIG*

*Tijdens de inspectie vastgesteld :*

*1 asbestmateriaal;*

*0 Beperkingen;*

*0 Uitsluitingen;*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 asbestmaterialen : Dringend verwijderen;*

*0 asbestmaterialen : Dringend maatregelen nemen;*

*0 asbestmaterialen : Verwijderen;*

*0 asbestmaterialen : Maatregelen nemen;*

*1 asbestmateriaal : Zorgvuldig beheren;*

-) **het asbestattest voor de woning Kleine Markt 11, Watou :**

*Eindconclusie volgens de wetgeving : ASBESTVEILIG*

*Tijdens de inspectie vastgesteld :*

*0 asbestmateriaal;*

*0 Beperkingen;*

*0 Uitsluitingen;*

-) **het asbestattest voor de woning Kleine Markt 12, Watou :**

*Eindconclusie volgens de wetgeving : ASBESTVEILIG*

*Tijdens de inspectie vastgesteld :*

*0 asbestmateriaal;*

*0 Beperkingen;*

*0 Uitsluitingen;*

-) **het asbestattest voor de woning Kleine Markt 13, Watou :**

*Eindconclusie volgens de wetgeving : ASBESTVEILIG*

*Tijdens de inspectie vastgesteld :*

*0 asbestmateriaal;*

*0 Beperkingen;*

*0 Uitsluitingen;*

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werden afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;  
2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;  
3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal door de verkoper aan de respectievelijke koper(-s) van de betrokken KOPEN worden overhandigd.

#### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er zich in de hierboven beschreven goederen geen stookolietank bevindt.

#### **Energieprestatiecertificaat**

De verkoper verklaart dat voor elk van de bij deze hierboven beschreven goederen een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Bart Feys te Poperinge, erkend energiedeskundige, op datum van 3 mei 2024 met vermelding van unieke code :

-) voor KOOP 1 (woning Kleine Markt 10, Watou): de unieke code 20240503-0003211382-RES-1 en energetische score 431 kWh/m<sup>2</sup>.jaar met energielabel E;

-) voor KOOP 2 (woning Kleine Markt 11, Watou): de unieke code 20240503-0003211561-RES-1 en energetische score 427 kWh/m<sup>2</sup>.jaar met energielabel E;

-) voor KOOP 3 (woning Kleine Markt 12, Watou) : de unieke code 20240503-0003211625-RES-1 en energetische score 456 kWh/m<sup>2</sup>.jaar met energielabel E;

-) voor KOOP 4 (woning Kleine Markt 13, Watou) : de unieke code 20240503-0003211497-RES-1 en energetische score 596 kWh/m<sup>2</sup>.jaar met energielabel F;

één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

De koper zal het digitaal exemplaar van het certificaat ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris wijst er op dat de koper in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

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

#### **Renovatieverplichting residentiële gebouwen**

Elk van de hiervoor beschreven KOPEN is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

De hierboven beschreven goederen maken allen deel uit van een stads- of dorpsgezicht.

Hierdoor is de koper vrijgesteld van de verplichting om een minimaal energieprestatiecertificaat te behalen.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.





De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

### **Elektrische keuring**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop vier wooneenheden betreft in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 24 maart 2024 werd voor elk van de bij deze verkoping betrokken woningen door de VZW ACA vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 12 maand vanaf de hiervoor aangehaalde keuring zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van zijn proces-verbaal van toewijs mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van de door hem/haar aangekochte woning ontvangen vanwege de verkoper bij het tekenen van het proces-verbaal van toewijs.

### **Rookmelders**

De notaris wijst op de verplichting tot het plaatsen van gecertificeerde rookmelders in woningen op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, meer bepaald indien het nieuwbouwwoningen betreft en woningen waaraan renovatiewerken uitgevoerd werden en waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd vanaf 1 januari 2013 of woningen waarvoor vanaf 1 januari 2013 een bijzondere sociale lening werd toegekend alsook voor huurwoningen en te huur aangeboden studentenkamers. Deze verplichting geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een erkend organisme. De notaris wijst er ook op dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat **geen** van de hiervoor beschreven goederen **uitgerust is** met rookmelders.

### **HYPOTHECAIRE TOESTAND**

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de

prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

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

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

#### **OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN**

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

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

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

#### **ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT**

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

#### **BELASTINGEN**

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

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER**

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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, prevaleren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.



## **Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract. De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de 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 bieders 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 bieders, 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
  - h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
  - i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

## **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, 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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem 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 biedensysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

## **Gevolgen van een bod**

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;



- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

#### **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (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 vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000,00).

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik.

Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

### **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 artikel 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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

### **Wettelijke indeplaatsstelling**

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.



### **Uitdrijving**

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

### **Toewijzing aan een medeveiler**

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

### **Sterkmaking**

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

### **Aanwijzing van lastgever**

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

### **Borg**

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen. Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

## **Prijs**

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

## **Kosten**

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 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 vijfenzestig procent (14,65 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);





- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfnegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper  
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandeverklaring (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, abbatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper  
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### **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 verkoopvoorwaarden. 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 schade-loosstelling. 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 registratieright, 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 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. De definities**

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



- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. Volmacht**

De verkoper, hierna “de lastgever” te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

Alle medewerkers van het notariskantoor Vandelameele & Planckaert, met macht elk afzonderlijk en alleen te handelen,

Hierna “de lasthebber” te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen

gen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

**Bevestiging identiteit en burgerlijke staat**

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

**Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van vijftig euro (€ 50,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 20 november 2024 .

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te Poperinge, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.