

Reprn.: 2024/1557  
Datum: 30 /9 /2024

Akte: *  ROG: € 100 Vlabel: € 0  <b>EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE</b>	D/20745-19/ FDW/DB
--	-----------------------

Op heden, dertig september **TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG** gaan wij, Filip Dewagtere, notaris met standplaats te Jabbeke, minuuthouder, en notaris Christophe Mouriau de Meulenacker met standplaats te Torhout, 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:

\*\*

**Hierna genoemd “de verkoper(s)”**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. Voorafgaande bepalingen en verklaringen;
- II. Bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- III. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- IV. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- V. De volmacht(en), indien opgenomen.
- VI. Slotbepalingen

#### **I. VOORAFGAANDE BEPALINGEN EN VERKLARINGEN**

\*\*

#### **II. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

##### **Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariskantoor Vadenot te 8490 Jabbeke, Gistelsteenweg 295  
Telefoonnummer: 050 81 12 32 – E-mailadres: filip.dewagere@vadenot.be  
E-mailadres dossierbeheerder: daphne.baert@vadenot.be

##### **1. ONLINE VERKOOPMODALITEITEN**

###### **A. Beschrijving van het goed**

###### **GEMEENTE LICHTERVELDE**

LOT 1A: Een hoeve op en met grond gelegen aan de Beverenstraat 78, volgens titel sectie D, deel van 1002D en 1003B en volgens recent kadaster sectie D, deel van nummers 1002DP0000 en 1003CP0000, voor een oppervlakte volgens gedane meting tweeënzeventig are tweeëntachtig centiare (72a82ca).

LOT 1B: een perceel weiland, gelegen HEYHOEK, volgens titel sectie D, deel van nummer 1002DP000, 1003BP0000 en 1006AP0000 en volgens recent kadaster sectie D, deel van nummers 1002DP0000, 1003CP0000 en 1006BP0000, voor een oppervlakte volgens gedane meting van één hectare zeventien are en negen centiare (1ha 17a09ca).

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

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

### **Meetplan**

Voorbeschreven loten zijn afgebeeld op een metingsplan opgemaakt door Hans Vanroose te Staden op 10 oktober 2022, als volgt:

- **lot 1A** met gereserveerde perceelsidentificatienummer sectie D, nummer 1233AP0000.
- **Lot 1B** met gereserveerde perceelsidentificatienummer sectie D, nummer 1233BP0000.

Het plan opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **36011-11546** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Het meetplan zal - na door partijen en de notaris *ne varietur* te zijn getekend - aan onderhavige akte worden gehecht.

Partijen verzoeken uitdrukkelijk om toepassing van artikel 26, 3<sup>e</sup> lid, 2<sup>o</sup> W.Reg. en om de overschrijving op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van vermeld plan in toepassing van artikel 3.30, § 3 Burgerlijk Wetboek.

### **HERKOMST VAN EIGENDOM**

\*\*

### **B. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **driehonderdvijfennegentigduizend euro (€ 395.000,00)**. In afwijking met de algemene verkoopvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

### **C. Minimumbod**

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

**D. Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 4 november 2024 om 13 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 12 november 2024 om 13 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

**E. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris Filip Dewagtere op **maandag 18 november 2024 om 17u30**.

**F. Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:

- Zaterdag 26 oktober 2024 tussen 14 uur en 17 uur;
- Zaterdag 2 november 2024 tussen 14 uur en 17 uur;
- Zaterdag 9 november 2024 tussen 14 uur en 17 uur.

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

**2. HYPOTHECAIRE TOESTAND - PANDWET**

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, verklaart de verkoper 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.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in het Nationaal Pandregister.

**3. EIGENDOM - INGENOTTREDING**

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

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.

Het goed is vrij van gebruik.

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

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

#### **4. STAAT – GEBREKEN - OPPERVLAKTE**

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.

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.

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

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

## **5. LASTEN – ERFDIENSTBAARHEDEN - GEMEENSCHAPPEN**

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.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed.

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

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

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.

## **6. OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN - ABONNEMENTEN**

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.

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

## **7. BELASTINGEN**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

## **8. MEDE-EIGENDOM**

Niet van toepassing op deze verkoop.

## **9. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

### **A. Bodemdecreet**

1. De verkoper verklaart dat de **percelen 1002D en 1006B** voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Volgens het bodemattest is **perceel 1003C** opgenomen in het grondeninformatieregister. Uit de inlichtingen van de gemeente Lichtervelde blijkt evenwel niet dat het perceel gekend is als risicoground.

2. Uit de inlichtingen verstrekt door de gemeente Lichtervelde blijkt dat het perceel niet opgenomen is in de gemeentelijke inventaris van risicogrounden; er met betrekking tot het perceel geen melding van een inrichting klasse 3 werd ingediend of een milieuvergunning werd verleend, overeenkomstig het Vlarem, en dat er evenmin een vergunning werd verleend onder het vroegere Arab, **behoudens:**

#### - perceel 1002D:

- \* Milieuvergunning: melding propaantank, aktename op 20/06/2005;
- \* Milieuvergunning: melding gedeeltelijke overname vergunde veeteeltinrichting, aktename, 21/01/2002, vergund tot 1 September 2011;
- \* Milieuvergunning: melding overname vergunde veeteeltinrichting, aktename 8 oktober 2001, vergund tot 1 sept 2011;
- \* Milieuvergunning: overname vergunde inrichting, aktename 13 maart 2006, vergund tot 1 September 2011;
- \* Milieuvergunning: melding gedeeltelijke overname, aktename 13 maart 2006, vergund tot 1 September 2011;
- \* Milieuvergunning: Veeteeltinrichting, gunstig 16/01/1992, vergund tot 01/09/2011;
- \* Milieuvergunning: melding mazouttank, aktename 22 mei 200.

- perceel 1002D en 1003C: milieuvergunning voor \*\*, aktenaam op 29/08/2011.

3. Met betrekking tot het voorbeschreven goederen werd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij op 2 augustus 2024 bodemattesten afgeleverd in overeenstemming met artikel 101 van het Bodemdecreet. De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

#### **Voor de percelen 1002D en 1006B**

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

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

##### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

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

##### **2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

##### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

##### **3 OPMERKINGEN**

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

#### **Voor perceel 1003C**

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

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

##### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.*

##### **2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

##### **2.2.1 Extra informatie**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 15.07.2021.*

##### **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

##### **2.3.1. Extra informatie**

**DATUM: 15.07.2021**

**TYPE:** Oriënterend bodemonderzoek

**TITEL:** Oriënterend bodemonderzoek, \*\* Heyhoek zn te 8810 Lichtervelde

**AUTEUR:** Envirosoil NV

*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.”

Voor het perceel 1003C werd in het verleden reeds een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld door Envirosol op 15 juli 2021.

De verkoper verklaart dat er na de opmaak van het oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer gevestigd was op de grond.

Dit oriënterend bodemonderzoek kan bijgevolg in overeenstemming met artikel 64 VLAREBO-besluit gebruikt worden bij deze overdracht.

Uit het verslag van het oriënterend bodemonderzoek bleek dat voor dit goed geen bijkomend onderzoek noodzakelijk was.

De exemplaren van voormelde bodemattesten zijn ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart met betrekking tot het voorbeschreven 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 gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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.

Ondergetekende notaris bevestigt dat thans de bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

## **B. Ruimtelijke Ordening**

### **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)**

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen-en vergunningsregister afgeleverd door de Gemeente Lichtervelde op 30 juli 2024.

1° dat voor het onroerend goed geen recente stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens:

- voor perceel 1002D:

\* de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een mestvarkensstal, goedgekeurd de dato 2 oktober 1970;

\* de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een rundveestal, goedgekeurd de dato 5 februari 1973;

\* de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een mestveestal, goedgekeurd de dato 12 april 1977

- voor perceel 1003C:

\* een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van hoogstammige bomen, goedgekeurd de dato 14 september 2009.

- voor het perceel 1006B:

\* de stedenbouwkundige vergunning voor het dempen van een veedrinkpoel en het ter vervanging aanleggen van een nieuwe veedrinkpoel dichterbij de hoeve, goedgekeurd de dato 13 januari 2004.

*Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.*

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister **landschappelijk waardevol agrarisch gebied** is, ingevolge het Gewestplan Roeselare-Tielt.

#### **Zonevreemde gebouwen en constructies.**

**A)** Ondergetekende notaris brengt de koper ervan op de hoogte **dat een omgevingsvergunning** nodig is als een welbepaalde **hoofdfunctie** (bijvoorbeeld: landbouw in de ruime zin, industrie en ambacht) van een onroerend bebouwd goed, **geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd** in een andere hoofdfunctie (bijvoorbeeld: wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, landbouw in de ruime zin, handel, horeca, kantoorfunctie en diensten), en dat dergelijke omgevingsvergunning altijd vereist is als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie “landbouw in de ruime zin” of “industrie en ambacht” valt, betreft en de verwerfer(s) aan de exploitatiewoning na de overdracht van een zakelijk recht, een nieuwe hoofdfunctie wil geven dewelke geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie. Ondergetekende notaris zet aldus uiteen dat wanneer niet-landbouwer(s) een exploitatiewoning van/bij een landbouwbedrijf aankopen om dit te bestemmen voor bewoning, zij een omgevingsvergunning moeten aanvragen en bekomen, en verwijst daarbij naar de geldende wetgeving terzake.

**B)** Ondergetekende notaris brengt de koper eveneens op de hoogte van de algemene **mogelijkheden en beperkingen voor zonevreemd verbouwen, slopen, herbouwen en uitbreiden**, voorzien in de wetgeving terzake, zonder enige garantie dat daarvoor ook effectief een vergunning zal bekomen kunnen worden.

**C)** De koper verklaart:

- er kennis van te hebben dat de vergunning voor de hoofdfunctie ‘wonen’ (of eender welke andere functie) enkel zal kunnen worden verleend wanneer de door de geldende wetgeving gestelde voorwaarden zijn vervuld, alsook dat het vervuld zijn van deze voorwaarden op zich niet de garantie inhoudt dat een

omgevingsvergunning zal worden bekomen; - kennis te hebben van de mogelijkheden en beperkingen voor zonevreemd verbouwen, slopen, herbouwen en uitbreiden;

- inzake al het voorgaande zelf voldoende inlichtingen te hebben ingewonnen bij de bevoegde diensten van de gemeente/stad, en verklaart dat hij in voorkomend geval een omgevingsvergunning (tot bouwen, verbouwen, slopen, bestemmingswijziging, ...) uitsluitend op zijn risico zal aanvragen.

De koper verklaart uitdrukkelijk dat het niet bekomen van welke omgevingsvergunning dan ook (tot bouwen, verbouwen, uitbreiden, slopen, bestemmingswijziging, ...) geen grond kan vormen om de ontbinding van de koop te bekomen, noch om enige vermindering van prijs, of schadevergoeding te vorderen.

De verkoper geeft aan de koper **geen enkele garantie** dat de koper welke omgevingsvergunning dan ook zal kunnen bekomen.

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op zelfde goed geen voorkooprecht rust zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Een exemplaar van deze stedenbouwkundige inlichtingen is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

De kadastrale beschrijving van de percelen 1003C en 1006B als weiland kan geen enkel uitsluitel geven over het werkelijk (toegelaten) gebruik van de gronden.

De verkoper verklaart verder met betrekking tot het verkochte goed:

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.
- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed, voor alle constructies door hem opgericht, voor zover nodig een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht, **behouders hetgeen hierna vermeld voor perceel 1003C:**

“ Referentie: 36011\_2007\_85

Gemeentelijk dossiernummer: 36011/307/M/2007/4

Omschrijving: ophogingen in de vallei van de Huwijsbeek zonder vergunning / strijdig met de afgeleverde vergunning van 05/09/2005, o.a. aanleggen verharding en stapelen steenslag

Overtreding:

Status: Lopende

Datum: 09/07/2007

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Aanmaningen:

Verzenddatum: 03/04/2007

Opsteller: Gewest

Processen verbaal:

Datum: 03/04/2007

Nummer: BG.66.G.RW.200.005/07

Beslissing parket: Vervolging

Vervolging:

Vordering instantie: Vlaamse Omgevingsinspectie

Omschrijving: herstel in oorspronkelijke staat

Datum: 13/07/2009

Uitspraken rechterlijke instantie:

Advies Hoge Raad voor Handhavingsuitvoering:

Datum: 25/08/2009

Soort advies: Positief

Stakingsbevel:

Datum bevel: 14/05/2007

Datum bekrachtiging: 14/05/2007"

Op 18-01-2011 werd vonnis verleend door de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in correctionele zaken, houdende vrijspraak voor de toenmalige eigenaar jegens vermeende stedenbouwkundige misdrijven.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen heeft tegen bedoeld vonnis beroep ingediend bij het Hof van Beroep te Gent.

Op 11-01-2013 werd ook hier een vrijspraak verleend voor de ten laste gelegde misdrijven.

De gemeente Lichtervelde heeft via mailbericht de dato 7 november 2022 bevestigd dat de vergunning voor de percelen 988B en 988C, 992A, 992B en 993B voor het wijzigen van het reliëf, goedgekeurd op 17 juni 2019 een **regularisatie** inhield van de reliëfwijziging n.a.v. het PV van Bouwmisdrijf, hierboven vermeld.

Men spreekt van een bouwovertrading wanneer de uitvoering van de vergunde plannen of het gebruik van het gebouw strijdig is met de vergunning of de wetgeving ter zake of wanneer een bestaand gebouw zonder voorafgaandelijke vergunning verbouwd of zelfs herbouwd wordt of van functie is gewijzigd.

### **Rooilijn**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen wordt door een rooilijn.

### **Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

Het register van herstellvorderingen verzamelt alle panden waarvoor door de wooninspecteur in het kader van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteitshandhaving, een herstellvordering werd opgesteld en waarvoor nog niet werd vastgesteld dat deze herstellvordering uitgevoerd werd.

Dit register is te onderscheiden van de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, dewelke enkel woningen bevat die ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard zijn via een besluit.

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.

### **Bosdecreet**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het Bosdecreet. Welke verklaring bevestigd wordt uit een opzoeking in de databank die via [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) digitaal beschikbaar wordt gesteld.

### **Decreet Onroerend Erfgoed**

De verkoper verklaart dat de hoeve gelegen op het perceel sectie D, nummer 1002DP0000 is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, zijnde Hoeve 't Kolonhof, vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van 24 april 2024.

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/154123>

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Ondergetekende notaris bevestigt dat deze verklaring van de verkoper gestaafd wordt door een opzoeking de dato 13 september 2024 in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld.

De verkoper verklaart dat de verkochte landbouwgronden niet zijn opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

### **KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)**

Ondergetekende notaris heeft met betrekking tot voorbeschreven goed een opzoeking uitgevoerd op de KLIM-website.

Op basis van de gegevens van deze website blijkt dat voorbeschreven goed niet gelegen is in de directe nabijheid van installaties of pijpleidingen voor het vervoer van gevaarlijke producten, hoogspanningsverbindingen of kabels en leidingen voor een ander gebruik, die beheerd worden door een van de bij het KLIM-platform aangesloten leden.

### **C. Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

De verkoper verklaart dat er geen conventioneel voorkooprecht of voorkeurrecht bestaat of door hem werd toegestaan, noch een bedongen recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een zone waarvoor een voorkooprecht van toepassing is, en dit ingevolge opzoeking op het e-voorkooploket, op datum van 23 juli 2024.

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.

### **D. Leegstand en verwaarlozing**

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

- 1) het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, bedoeld in artikel 2.15 Vlaamse Codex Wonen;
- 2) in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 3.19 Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart dat de hoeve gelegen op het perceel sectie D, nummer 1002DP0000 **WEL** opgenomen is het register van leegstaande gebouwen en woningen, bedoeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen.

### **E. Waterbeleid**

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

**2.** De minuuthoudende notaris verklaart in toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 dat het verkochte goed:

- niet gelegen is in **een afgebakend overstromingsgebied** of **afgebakende oeverzone** zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een **signaalgebied**;
- en aangaande de ligging in **overstromingsgevoelig gebied** zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

De grond heeft P(erceel)-score:

- Voor perceel 1002D : **A** (geen overstroming gemodelleerd)

- Voor percelen 1003C en 1006B: **B** (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050)

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

- voor perceel 1002D: **A** (geen overstroming gemodelleerd)

- voor de percelen 1003C en 1006B: Onbekend

**3. De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten **nooit is overstromd**.**

#### **F. Stookolietanks**

De verkoper verklaart:

- dat er een ondergrondse stookolietank voor verwarming van de hoeve bestaat die niet meer in gebruik is.

- dat deze tank buiten gebruik werd gesteld door de firma De Waterbeer op 6 augustus 2020.

Een exemplaar van het attest van buitengebruikstelling is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

- dat er zich geen dieseltanks (transportfunctie) noch benzinetanks op het verkochte goed bevinden.

#### **G. Postinterventiedossier**

Partijen werden ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier, en werden erop gewezen dat vanaf 1 mei 2001, zowel bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste 1 aannemer werken uitvoert er een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, en uiterlijk bij de notariële akte van het hiervoor beschreven onroerend goed aan de overnemer moet overhandigd worden en dat alle voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor voormeld goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt de verkoper dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **H. Keuring Elektrische Installaties**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop wat betreft de hoeve gelegen op het perceel 1002DP000 een wooneenheid is 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 10 maart 2021 werd door de firma ACA vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement.

Een exemplaar van voormeld proces-verbaal van het controleonderzoek is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

De koper wordt erop gewezen dat hij over een termijn van achttien maanden beschikt vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper wordt erop gewezen dat hij verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee dient te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt 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 wordt door de notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

De verkoper verklaart dat de percelen landbouwgrond voorwerp van deze verkoop **geen wooneenheid** zijn in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

#### **I. Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot de hoeve (perceel 1002DP0000), voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Kristof Commeyne gedateerd van 12 maart 2021 met vermelding van unieke code 20210312-0002386294-RES-1. Het toegekende energielabel is F.

Een exemplaar van voormeld energieprestatiecertificaat is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

#### **J. Renovatieverplichting**

De hoeve gelegen op perceel 1002D is een residentieel gebouw of residentiële gebouweenheid.

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

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

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

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

#### **K. Zonnepanelen – Groenestroomcertificaten**

De verkoper verklaart dat er zich geen zonnepanelen in het hierbij verkochte goed bevinden.

#### **L. Verplicht onderhoud CV-installatie**

De instrumenterende notaris heeft de partijen gewezen op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen en voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie of gas (vanaf 20 kW of meer) alsook de toestellen met vaste brandstoffen (geen minimumvermogen).

De gebruiker van het centrale stooktoestel is verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij huurwoningen is de huurder dus verantwoordelijk voor het onderhoud. Het onderhoud op een gas- of stookolieketel moet uitgevoerd worden door een erkende technicus.

Bij verwarming met een **CV-ketel op stookolie** met een vermogen vanaf 20 kW of op een **vaste brandstof** (steenkool, hout of pellets) moet de ketel verplicht **jaarlijks** onderhouden worden.

Voor een **CV-ketel op gas** met een vermogen vanaf 20 kW is de wettelijke verplichte onderhoudsbeurt **tweejaarlijks**.

#### **M. Rookmelders**

De instrumenterende notaris wijst de koper en verkoper op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders.

#### **N. Asbest**

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventaris-attest met unieke code UC: 20240921-000040.000, op 21 september 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Niet-Asbestveilig

- 5 Asbestmaterialen – dringend verwijderen
- 0 Asbestmaterialen – dringend maatregelen
- 3 Asbestmaterialen - verwijderen
- 2 Asbestmaterialen – maatregelen nemen
- 2 Asbestmaterialen – zorgvuldig beheren

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

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

Een exemplaar van voormeld attest is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventaris-attest.

#### **O. Tienjarige aansprakelijkheid**

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden.

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid **niet** te hebben ingeroepen.

#### **P. Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector**

Conform de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector, informeert de minuuthoudende notaris de verkoper en de koper dat er voor werken in onroerende staat, waarvoor de vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, er door de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering dient te worden afgesloten ter dekking van hun tienjarige aansprakelijkheid. De tienjarige termijn loopt over een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken en de burgerlijke aansprakelijkheid

wordt beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw (met uitsluiting van een aantal gedefinieerde schades).

De verzekeraar dient, door middel van de afgifte van een attest, te bevestigen dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de wet en haar uitvoeringsbesluiten. Vervolgens dient dat attest overeenkomstig de wet overhandigd te worden aan de koper in geval van verkoop van het onroerend goed, indien voormelde tienjarige termijn nog lopende is.

Ondergetekende minuuthoudende notaris deelt mee dat het actueel nog niet mogelijk is het register bevattende de verplichte verzekeringsovereenkomsten te raadplegen.

Overeenkomstig artikel 12, §1 derde lid van hoger gezegde wet, heeft ondergetekende minuuthoudende notaris de verkoper vervolgens ondervraagd of er werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

De verkoper verklaart hierop dat er voor het verkochte goed geen vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018 en er geen dergelijke werken werden uitgevoerd.

### **III. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bididit.be](http://bididit.be) van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

#### ***Toetreding***

Artikel 2. De online verkoop op [bididit.be](http://bididit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

#### ***Wijze van verkopen***

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

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

#### ***Artikel 5.***

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

### ***Biedsystemen***

#### **Artikel 10.**

Algemeen:

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

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

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

Vorrang van automatische biedingen:

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt):

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

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

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

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

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

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing

geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

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

#### **Artikel 14.**

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een

forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op *biddit.be* verlagen (verlaagde startprijs).

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

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

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris

en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### ***Uitdrijving***

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentotreding 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 inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

### ***Sterkmaking***

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

### ***Aanwijzing van lastgever***

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

### ***Borg***

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

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

### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### ***Kosten (Vlaams Gewest)***

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

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

Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig 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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend 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 tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met 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 vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
  - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

***Nalatighedsinteressen***

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt

vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

### ***Sancties***

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn

verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

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

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

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

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door

het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

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

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

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

### ***Waarschuwing***

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

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

## **IV. 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](http://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.

## V. VOLMACHT

\*\*

## VI. IDENTITEIT

1. De minuuthoudende notaris bevestigt de identiteit van de ondertekenaars van de akte op het zicht van hun identiteitskaart en het rijksregister.

2. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt ondergetekende notaris betreffende de betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en – data, evenals de woonplaatsen, op basis van het rijksregister en de identiteitskaart.

- voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

De comparanten bevestigen de juistheid van deze gegevens.

De comparanten-natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

## VII. KEUZE VAN WOONST

Ter uitvoering van deze akte doen partijen woonstkeuze op hun woonplaats of zetel die hiervoor is vermeld.

## VIII. IZIMI – DIGITALE KOFFER – TOEGANG TOT NABAN

De notaris wijst partijen (natuurlijke personen) op de toegang tot de Notariële Aktebank (NABAN) en bijgevolg op de mogelijkheid tot het **raadplegen van de elektronische vorm van alle akten waarbij ze partij zijn sinds 2014** voor zover deze elektronisch geregistreerd werden.

De elektronische vorm van deze akte kan aldus, na registratie, geconsulteerd worden **op de site notaris.be ([www.notarissen.be/notariële-akten/mijn-akten](http://www.notarissen.be/notariële-akten/mijn-akten))**, met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app itsme®.

De comparanten verklaren te zijn geïnformeerd over **de digitale koffer** die ter beschikking wordt gesteld door de Federatie van de Belgische notarissen via het platform [www.izimi.be](http://www.izimi.be). Via zijn digitale koffer heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN.

Dat gedematerialiseerde afschrift van de akte heeft dezelfde bewijswaarde als een afschrift op papier en ondertekend door de notaris.

Als de partijen dit vragen, zal een papieren afschrift bezorgd worden per post, na vervullen van alle wettelijke formaliteiten.

**IX. RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK VAN DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

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

**X. SLOTBEPALINGEN**

1. De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.
2. De comparanten bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.
3. De partijen bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt samen met deze akte een geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgemaakt en verleden te Jabbeke, op datum hiervoor vermeld.

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 hebben de partijen samen met ons, notarissen, getekend.

Goedgekeurd de  
doorhaling van .....  
nietig(e) woord(en),  
..... nietig(e) lijn(en),  
..... nietig(e) cijfer(s),  
..... nietig(e) letter(s),  
..... nietig(e) getal(len)  
in deze.