

Heden, negentien december tweeduizend vierentwintig,  
ben ik, meester **Jessica VERHAEGHE**, notaris met standplaats Gistel, gerechtelijk kanton Oostende II, die mijn ambt uitoefen in de vennootschap “Notaris Jessica Verhaeghe”, besloten vennootschap, met zetel te 8470 Gistel, Zilverberkdreef 4, die ondertekent, overgegaan 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 ook “*de verkoper*” genoemd.

De verkoper heeft mij verzocht om de verkoopsvoorwaarden op te stellen voor de online verkoop van het hierna vermeld goed.

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**

##### **Artikel 1: Beschrijving van het goed**

##### **STAD GISTEL – TWEDE AFDELING – MOERE**

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, gelegen aan de Alfons Vanheestraat 25, bij het kadaster bekend volgens *titel* als deel van de nummers 943/C en 949/H van de sectie A, en *thans* als het nummer 0949/X/P0000 van de sectie A, met een oppervlakte van zes are (6a), met een kadastraal inkomen van achthonderd zevenennegentig Euro (897,00 Eur);

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.

##### **Verkaveling**

De verkoper verklaart aan de koper dat voormelde grond als lot 22 deel uitmaakt van een verkaveling, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gistel op 15 december 1993 en dat deze verkaveling niet vervallen is.

De verdelingsakte (akte van verkaveling) van de grond waarvan voormelde grond deel uitmaakt, werd verleden voor notaris Johan Verhaeghe, te Gistel, op 29 december 1994, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge (thans Kantoor Rechtszekerheid Oostende) op 8 februari daarna, boek 8825, nummer 4.

De koper wordt gewezen op de inhoud van deze verdelingsakte – die integrerend deel uitmaakt van deze akte –, door daarvan een kopie te ontvangen door tussenkomst van ondergetekende notaris Jessica Verhaeghe. Hij is gehouden – alsook zijn erfgenamen en rechtsopvolgers – het daarin bepaalde na te leven en ontslaat ondergetekende notaris ervan het daarin bepaalde hier te hernemen. Comparanten verklaren uitdrukkelijk dat onderhavige

akte en voormelde verdelingsakte de dato 29 december 1994, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

## **Artikel 2: Oorsprong van eigendom**

(...)

## **Artikel 3: Instelprijs – Minimumbod – Aanvang en sluiting van de biedingen – Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing – Bezoeken.**

### **3.1. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt driehonderd en tweeduizend vijfhonderd Euro (302.500,00 Eur).

### **3.2. Minimumbod**

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

### **3.3. Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 5 februari 2025 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 13 februari 2025 om 13.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### **3.4. Dag en uur voor ondertekening proces-verbaal van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris Jessica Verhaeghe, te Gistel, op vrijdag 21 februari 2025 om 15.00 uur.

### **3.5. Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van 14 uur tot 16 uur en elke zaterdag van 10 uur tot 12 uur, en dit vanaf woensdag 8 januari 2025 tot en met woensdag 12 februari 2025.

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

## **Artikel 4: Eigendomsoverdracht – Staat van het goed – Gebreken – Grenzen/oppervlakte – Belastingen – Voorkooprecht en voorkeurrecht**

### **4.1. Eigendomsoverdracht**

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

### **4.2. 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.

### **4.3. Grenzen – Oppervlakte**

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

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het één/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.

#### 4.4. Gemeenheden

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

#### 4.5. 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.

#### 4.6. 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.

#### 4.7. Nutsvoorzieningen

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.

#### 4.8. 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.

#### 4.9. Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

### **Artikel 5: Genot - Gebruik**

5.1. Het goed is vrij van gebruik en is niet verhuurd, maar wordt thans bewoond door 1 van de verkopers.

5.2. 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, ***doch ten vroegste vanaf dinsdag 1 april 2025***. 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 vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

#### **Artikel 6: 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.

#### **Artikel 7: 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. De koper dient van deze aangelegenheid zijn uitsluitende eigen zaak te maken zonder verhaal op de verkoper of ondergetekende notaris.

#### **Artikel 8: Erfdienstbaarheden**

De koper zal gedogen: alle erfdienstbaarheden - voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare, zonder één uitzondering (inclusief de eventuele stedenbouwkundige erfdienstbaarheden inzake rooilijnen en andere), waaraan het verkochte goed zou kunnen onderhevig zijn; vrij aan hem zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige te doen gelden, doch dit alles op zijn risico en kosten en zonder enig verhaal op de verkoper.

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 te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

Alle rechten en verplichtingen die uit vorige eigendomstitels voortvloeien en die voormeld goed betreffen, gaan vanaf de definitieve toewijzing op de koper over, althans voor zover de naleving daarvan nog kan geëist worden en dit zowel door als jegens de koper, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

De verkoper verklaart dat naar zijn weten, met uitzondering van deze die eventueel vermeld worden in de verkavelingsakte, waarvan hiervoor sprake, er geen enkele bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft toegestaan. De

verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

**Artikel 9: Inlichtingen in verband met stedenbouw en ruimtelijke ordening.**

9.1. Algemeenheden:

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, wordt de koper ingelicht omtrent de mogelijkheid en het nut om, voorafgaandelijk aan de aankoop, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enzovoort) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

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 of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

9.2. Betreffende het verkochte goed wordt aan de koper meegedeeld:

1. dat met betrekking tot voormeld onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen woning*” werd afgeleverd op 6 mei 1996;
2. dat verder evenwel **geen** stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning werd aangevraagd of uitgereikt, evenmin als een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunningen zouden kunnen worden verkregen, zodat er geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om daarop te bouwen of enige vaste of verplaatsbare inrichting te plaatsen, die voor bewoning kan worden gebruikt;
3. dat **geen** bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, op onderhavig goed mag worden opgericht, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet werd verkregen;
4. dat, mocht onderhavig goed getroffen zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake onteigening, rooilijnen, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of – reglement, de koper zich zal moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van stedenbouwkundige vergunning of om welke andere reden ook;
5. dat de verkoper verklaart **geen** weet te hebben van bouwvertredingen omtrent dit eigendom en in voorkomend geval zelf alle nodige vergunningen te hebben bekomen voor de gebouwen, die hij heeft laten oprichten op voormeld goed. In aanvulling hiervan, 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 het goed thans gebruikt wordt als **ééngezinswoning**. Hij verklaart dat, naar 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.

9.3. De notaris-minuuthouder vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zoals eveneens blijkt uit het door de Stad Gistel afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 10 januari 2024:

- 1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:
- een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen woning*”, afgeleverd op 6 mei 1996;
  - 2° dat het onroerend goed gelegen is binnen het gewestplan “Diksmuide-Torhout”, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 5 februari 1979, met als bestemming “*woongebieden*”;
  - 3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en titel IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;
  - 4° dat het goed **niet** gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht, bepaald in artikel 2.4.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening of artikel 34 van het decreet van vijftientwintig april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;
  - 5° dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning van toepassing is, afgeleverd door de Stad Gistel op 15 december 1993, met referte 35005/5485/V/1993/256. Ondergetekende notaris heeft met toepassing van artikel 5.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening partijen op de hoogte gebracht van de akte van verdeling verleden voor notaris Johan Verhaeghe, te Gistel, op 29 december 1994, van het bestek van de verkaveling en van de bepalingen van de verkavelingsvergunning, waarvan de koper een kopie zal ontvangen;
  - 6° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
  - 7° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO. De verkoper verklaart er **geen** kennis van te hebben dat voormeld onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.
- 9.4. De notaris-minuuthouder informeert de koper bij deze verder omtrent de inhoud van de brief en het stedenbouwkundig uittreksel van de Stad Gistel de dato 10 januari 2024, waaruit onder meer blijkt dat:
- het onroerend goed gelegen is binnen het gewestplan Diksmuide-Torhout, goedgekeurd de dato 5 februari 1979, met als bestemming “*woongebieden*”;
  - het onroerend goed gelegen is binnen het bijzonder plan van aanleg Moere Centrum, goedgekeurd de dato 8 december 2004, met als bestemming “*residentieel woongebied*”;
  - het onroerend goed gelegen is binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen”, goedgekeurd de dato 5 juni 2015, met als bestemming “*overdruk solitaire vakantiewoningen*”;
  - het onroerend goed gelegen is binnen de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd de dato 29 april 1997;
  - het onroerend goed gelegen is binnen de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en inrichtingen van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd de dato 8 juli 2005, inzake toegankelijkheid, goedgekeurd de dato 5 juni 2009, inzake breedband, goedgekeurd de dato 9 juni 2017, inzake hemelwater, goedgekeurd de dato 10 februari 2023, inzake publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd de dato 12 mei 2023;

- het onroerend goed gelegen is binnen de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelfen van baangrachten, goedgekeurd de dato 24 april 2008;
- het onroerend goed gelegen is binnen de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake minimumnormen meergezinswoningen, goedgekeurd de dato 6 maart 2014, inzake parkeerplaatsen voor auto's en fietsen, goedgekeurd de dato 28 juni 2015, en inzake minimumnormen voor ééngezinswoningen, goedgekeurd de dato 17 december 2015;
- het onroerend goed gelegen is in de zuiveringszone “*collectief geoptimaliseerd buitengebied*”;
- het onroerend goed gelegen is in een gemeente waar verschillende gemeentelijke heffingen van toepassing zijn.

Op de overige vragen werd door de Stad Gistel ofwel ontkennend ofwel niet geantwoord.

De koper ontvangt ten gepaste tijde een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel verleend op 10 januari 2024 door tussenkomst van ondergetekende notaris.

**Artikel 10: Vlaamse codex ruimtelijke ordening.**

In toepassing van het artikel 7.6.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening wordt erop gewezen dat de Stad Gistel over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 12 februari 2014.

**Artikel 11: Decreet Onroerend Erfgoed**

11.1. De verkoper heeft verklaard betreffende voormeld onroerend goed *geen* kennis te hebben van een waarschuwing of betekening in het kader van artikel 6.4.9. van het Decreet Onroerend Erfgoed (inzake beschermd erfgoed), in werking getreden op 1 januari 2015, betreffende monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie.

De verkoper heeft verklaard dat voormeld onroerend goed *niet* opgenomen is in één van de 4 vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11. van het Decreet Onroerend Erfgoed (inzake geïnventariseerd erfgoed), te weten: 1) de landschapsatlas, 2) de inventaris archeologische zones, 3) de inventaris bouwkundig erfgoed, en 4) de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de inventarisatie door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Decreet Onroerend Erfgoed en naar [www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be).

Voor zoveel als nodig wijst ondergetekende notaris partijen op de verplichting om voormelde gegevens reeds in de initiële overeenkomst op te nemen.

11.2. De verkoper heeft verklaard dat het goed *niet* voorlopig of definitief werd beschermd.

11.3. De verkoper heeft verklaard dat er *geen* proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Decreet Onroerend Erfgoed en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

**Artikel 12: Harmoniseringsdecreet voorkeurechten**

Ondergetekende notaris verklaart dat, volgens de raadpleging van het themabestand via het e-voorkeureloket in toepassing van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten en de erkenning van het geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkeurechten’, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2007 en in werking getreden op 1 oktober 2012, het verkochte goed *NIET* onderworpen was aan een voorkeurecht.

**Artikel 13: Recht van voorkeure – Vlaamse Codex Wonen.**

In verband met voormeld goed verklaart de verkoper dat, bij zijn weten, er:

- **geen** voorkooprecht is ten voordele van de Vlaamse Landmaatschappij, of ten voordele van een pachter;
  - **geen** conventioneel voorkooprecht bestaat, of door hem werd toegestaan, ook niet in eventuele huurcontracten;
  - het goed **niet** onder het sociaal beheersrecht valt dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, het O.C.M.W of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersbond, in het kader van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2<sup>e</sup> lid van de Vlaamse Codex Wonen;
  - thans **geen** recht van wederinkoop bestaat bij toepassing van artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen, van welk artikel de ondergetekende notaris voorlezing heeft gegeven.
- Verder verklaart de verkoper er **geen** kennis van te hebben dat voormeld goed valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen, dat luidt als volgt:
- “§1. De woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en gemeenten hebben binnen hun werkingsgebied een recht van voorkoop op categorieën van percelen en gebouwen die in zones bestemd voor wonen liggen, die de gemeente afbakent via een gemeenteraadsbesluit. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen over de wijze waarop de zones afgebakend worden en de afbakening bekendgemaakt wordt.*
- §2. Het perceel of het gebouw dat is verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop conform paragraaf 1, wordt, eventueel na werkzaamheden, aangewend met het oog op een verruiming of voor de ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of het beheer van de woonmaatschappijen.*
- De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de bestemming van de woning of het perceel, vermeld in paragraaf 1.*
- §3. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:*
- 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;*
  - 2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;*
  - 3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;*
  - 4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;*
  - 5° de woningen die verkocht worden door de woonmaatschappijen;*
  - 6° de gronden die ter uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, tweede lid, verkocht worden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.*
- (...)”.*

**Artikel 14: Bepalingen in verband met de bodemtoestand.**

14.1. In verband met de bodemtoestand verklaar ik, notaris, de koper op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op 28 december 2023 onder referte 20230916672, in overeenstemming met het artikel 101 van het bodemdecreet. De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

“(…)

*1 KADASTRALE GEGEVENS*



*datum toestand op: 01.01.2023*  
*afdeling: 35012 GISTEL 2 AFD/MOERE/*  
*straat + nr.: Alfons Vanheestraat 25*  
*sectie: A*  
*nummer: 0949/00X000*

*Verder 'deze grond' genoemd.*

## **2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

### **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

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

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

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

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

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

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 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. (...)"*

**14.2. In deze samenhang:**

a) wordt erop gewezen dat er op de grond voorwerp van de koop, voor zover bekend, **geen** inrichting gevestigd is of was, of **geen** activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten bedoeld in artikel 2 van het bodemdecreet omdat zij bodemverontreiniging kunnen veroorzaken; daarnaast wordt evenzeer verklaard dat er, met betrekking tot het verkochte goed, **geen** weet is 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;

b) Zich steunend op wat voorafgaat, bevestigt de ondergetekende notaris, overeenkomstig artikel 117 van genoemd Decreet, dat de bepalingen van zelfde Decreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast. Ondergetekende notaris wijst er de koper echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

### **Artikel 15: Postinterventiedossier**

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor voormeld goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper *ontkennend* geantwoord, en heeft de verkoper bevestigd 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.

### **Artikel 16: Elektrische installaties**

De koper wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop 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 5 december 2023 werd door VZW ACEG, te Strombeek-Bever, vastgesteld dat de installatie *niet voldoet* aan de voorschriften van dit Reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Na afloop van *een termijn van 18 maanden vanaf de toewijs* zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee 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 ondergetekende notaris op de hoogte gebracht 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.

### **Artikel 17: Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Wim Hardy, gedateerd op 8 december 2023, met vermelding van unieke code 20231208-0003063096-RES-1 en berekend energieverbruik van 237 kWh/m<sup>2</sup>, wat overeenstemt met energielabel C.

De koper zal het origineel van dit certificaat uit handen van de verkoper ontvangen door tussenkomst van ondergetekende notaris.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop:

- dat een EPC residentiële gebouwen in principe 10 jaar geldig is.
- dat sinds 1 januari 2022 bij verkopen enkel nog EPC's residentiële gebouwen zullen gebruikt kunnen worden die dateren van na 1 januari 2019.
- dat de oude EPC's residentiële gebouwen evenwel hun geldigheid blijven behouden in het kader van huurovereenkomsten.
- dat het vroegtijdig verval enkel geldt voor de EPC's residentiële gebouwen. De oude EPC's Bouw blijven ook na 1 januari 2022 geldig.

### **Artikel 18: Stookolietank**

a) De verkoper heeft verklaard dat in/op het verkochte goed een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van tweeduizend tweehonderd (2.200) liter.

De verkoper heeft verklaard dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd voor 1 augustus 1995 en bijgevolg voor de toepassing van de milieurechtelijke voorschriften inzake stookolietanks wordt gekwalificeerd als een bestaande tank.

b) De verkoper dient bijgevolg te beschikken over een conformiteitsattest betreffende deze tank. Hiertoe werd reeds opdracht gegeven aan een deskundige, zodat het conformiteitsattest eerstdaags ter beschikking zal zijn.

De koper zal uitdrukkelijk op de hoogte gebracht worden van het bestaan en de inhoud van dit conformiteitsattest.

De samenvattende conclusie van dit attest zal opgenomen worden in het proces-verbaal van toewijs en het conformiteitsattest zal bij de publicatie eveneens gepubliceerd worden.

Een geldig exemplaar van het conformiteitsattest wordt uit handen van de verkoper aan de koper overhandigd door tussenkomst van ondergetekende notaris.

#### **Artikel 19: Verwarmingsaudit**

Ondergetekende notaris heeft 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 of voor de aanmaak van warm verbruikswater, die gevoed worden met stookolie of gas (vanaf twintig kilowatt of meer), alsook de toestellen met vaste brandstoffen (geen minimumvermogen).

De eigenaar moet bij een centraal stooktoestel met een nominaal totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 20kW éénmalig een verwarmingsaudit laten uitvoeren van de gehele installatie binnen een termijn van twee jaar nadat het toestel vijftien jaar oud is geworden.

Bij verwarming met een CV-ketel op stookolie of een vaste brandstof (kolen, hout of pellets) moet de ketel jaarlijks onderhouden worden. Voor een CV-ketel op gas met een vermogen van 20kW is de wettelijke verplichte onderhoudsbeurt tweejaarlijks.

Verdere informatie: [www.centraleverwarming.lne.be](http://www.centraleverwarming.lne.be).

#### **Artikel 20: Installatie zonnepanelen**

Het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken aangebracht in en op de woning, maakt integraal deel uit van onderhavige verkoop, is in de prijs inbegrepen en zal tot geen verhoging van de prijs aanleiding kunnen geven.

De verkoper verklaart dat hij *geen* groenestroomcertificaten ontvangt voor de zonnepanelen. Hij verklaart ook *geen* subsidie te hebben ontvangen, waaraan bepaalde voorwaarden waren gekoppeld die de koper eveneens moet respecteren.

De opgewekte energie zal de koper toekomen vanaf de ingenottreding van het goed.

#### **Artikel 21: Rookmelders**

Het goed is voorzien van rookmelder(s).

De koper wordt door ondergetekende notaris gewezen op de verplichting die sedert 1 januari 2013 in het Vlaamse Gewest bestaat voor de installatie van optische rookmelders.

Krachtens het Vlaams decreet van 10 maart 2017 moet iedere woning in het Vlaamse Gewest vanaf 2020 per verdieping uitgerust zijn met een optische rookmelder.

Verdere informatie is terug te vinden op <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/rookmelders-verplicht-nieuwe-woningen-huurwoningen-en-kamers>.

#### **Artikel 22: Asbestinventaris**

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisattest zal moeten beschikken. De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventarisattest voor

te leggen aan de koper is van toepassing op verkoopovereenkomsten ondertekend te rekenen van 23 november 2022.

Op het goed bevinden zich één 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 asbestinventarisatetest met unieke code 20241218-000411.000, gedateerd op 18 december 2024, geldig tot 18 december 2034.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“(…)

*Eindconclusie:*

*Asbestveilig (maar niet asbestvrij)*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*1 Asbestmateriaal*

*1 Beperking*

*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*

*(…)”.*

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 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 wordt door tussenkomst van ondergetekende notaris aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

### **Artikel 23: Geen risicozone voor overstroming**

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), in toepassing van artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen, verklaart ondergetekende notaris dat, volgens haar opzoekingen, het verkochte goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 23 maart 2007.

### **Artikel 24: Waterparagraaf**

**24.1.** Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verklaart ondergetekende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het hierbij verkochte goed:

- **deels** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied (deels pluviaal);

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

Dit laatste werd door de verkoper bevestigd.

Verdere informatie kan worden teruggevonden op <http://www.waterinfo.be/informatieplicht>

**24.2.** De hierbij verkochte grond heeft P(erceel)-score: **B**

A: geen overstroming gemodelleerd

B: *kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050*

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

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

A: *geen overstroming gemodelleerd*

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

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

#### **Artikel 25: Bosdecreet**

De verkoper heeft verklaard hier uitdrukkelijk dat voormeld goed *niet* valt onder de bepalingen van het Bosdecreet.

#### **Artikel 26: Ruilverkaveling**

De verkoper heeft bevestigd dat voormeld onroerend goed *niet* valt onder de bepalingen van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen.

#### **Artikel 27: Leegstand**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed *niet* opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2 titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed *niet* opgenomen is in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De verkoper verklaart dat op het onroerend goed *geen* vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

#### **Artikel 28: Recht van voorkoop “natuur”**

De verkoper heeft verklaard er *geen* kennis van te hebben dat voormeld goed zou vallen onder de toepassing van artikel 37 van het decreet van éérentwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, dat in bepaalde gevallen een voorkooprecht toekent aan het Vlaams Gewest (VLM) en aan de erkende terreinbeherende natuurverenigingen.

#### **Artikel 29: Zakelijke zekerheden op roerende goederen**

De verkoper heeft verklaard op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand gegeven zijn of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper heeft verklaard in dat kader dat zij alle leveranciers van installaties/verbeteringen betreffende voormeld onroerend goed (bijvoorbeeld: verwarmingsketel, zonnepanelen, keukens(toestellen)) integraal heeft betaald.

De verkoper heeft verklaard eveneens 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.

### **Artikel 30: Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector**

De verkoper heeft verklaard dat er *geen* verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van éénendertig mei tweeduizend zeventien betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er *geen* definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

### **Artikel 31: Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

Ondergetekende notaris wijst de koper op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

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.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **A. Toepassingsgebied**

Artikel 1. – Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm – waartoe wordt overgegaan in België.

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

### **B. Toetreding**

Artikel 2. – De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract. De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borggen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

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

#### **D. Biedingen – Verloop van een online verkoop op biddit.be**

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.

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 (8) 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 vijf (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 vijf (5) minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens

deze verlenging, loopt de “zandloper” van vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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 vierentwintig (24) uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### **E. Biedsystemen – Gevolgen van een bod – Sluiten van de biedingen**

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

Wanneer verschillendeieders het automatisch biedsysteem 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.

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 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 bieder 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.

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 bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

#### **F. Weigering van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing**

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum 5.000,00 Eur (vijfduizend Euro)** 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 **10 procent** van zijn weerhouden bod, met als **minimum 5.000,00 Eur (vijfduizend Euro)** 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 5.000,00 Eur (vijfduizend 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 **5.000,00 Eur (vijfduizend 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 procent** van het weerhouden bod, met als **minimum 5.000,00 Eur (vijfduizend Euro)**.

#### **G. 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 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](http://biddit.be) verlagen (verlaagde startprijs).

#### **H. 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.

#### **I. 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 instrumenterende 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.

#### **J. Uitmijning**

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

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

#### **K. 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.

#### **L. 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.

#### **M. 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.

#### **N. 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.

#### **O. 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 borggen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

#### **P. Prijs**

Artikel 24. – De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen 6 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.

**Q. Kosten - lasten.**

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

De koper zal tevens volgende kosten en lasten op het kantoor van de notaris dienen te betalen:

a) de kosten van meting en plan, de overnemingsprijzen en alle andere hoegenaamde lasten, in de bijzondere verkoopsvoorwaarden bedongen of in het proces-verbaal van toewijs aangeduid;

b) de onroerende voorheffing en/of polderbelasting voor het lopend jaar, alsmede de eventuele gevestigde en/of te vestigen verhaalbelastingen.

Deze kosten 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 procent 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 (12) procent. Het bedraagt:

- Twintig komma tien procent (21,10%) voor prijzen boven dertigduizend Euro (30.000,00 Eur) tot en met veertigduizend Euro (40.000,00 Eur);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend Euro (40.000,00 Eur) tot en met vijftigduizend Euro (50.000,00 Eur);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend Euro (50.000,00 Eur) tot en met zestigduizend Euro (60.000,00 Eur);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend Euro (60.000,00 Eur) tot en met zeventigduizend Euro (70.000,00 Eur);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend Euro (70.000,00 Eur) tot en met tachtigduizend Euro (80.000,00 Eur);
- Zestien komma nul vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend Euro (80.000,00 Eur) tot en met negentigduizend Euro (90.000,00 Eur);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend Euro (90.000,00 Eur) tot en met honderdduizend Euro (100.000,00 Eur);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend Euro (100.000,00 Eur) tot en met honderd en tienduizend Euro (110.000,00 Eur);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend Euro (110.000,00 Eur) tot en met honderd vijftigduizend Euro (125.000,00 Eur);
- Vijftien komma vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderd vijftigduizend Euro (125.000,00 Eur) tot en met honderd vijftigduizend Euro (150.000,00 Eur);
- Veertien komma vijfzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderd vijftigduizend Euro (150.000,00 Eur) tot en met honderd vijfenzeventigduizend Euro (175.000,00 Eur);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderd vijfenzeventigduizend Euro (175.000,00 Eur) tot en met tweehonderdduizend Euro (200.000,00 Eur);

- Veertien komma nul vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend Euro (200.000,00 Eur) tot en met tweehonderd vijftwintigduizend Euro (225.000,00 Eur);
- Veertien komma (14,00%), voor prijzen boven tweehonderd vijftwintigduizend Euro (225.000,00 Eur) tot en met tweehonderd vijftigduizend Euro (250.000,00 Eur);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderd vijftigduizend Euro (250.000,00 Eur) tot en met tweehonderd vijfenzeventigduizend Euro (275.000,00 Eur);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderd vijfenzeventigduizend Euro (275.000,00 Eur) tot en met driehonderdduizend Euro (300.000,00 Eur);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend Euro (300.000,00 Eur) tot en met driehonderd vijftwintigduizend Euro (325.000,00 Eur);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderd vijftwintigduizend Euro (325.000,00 Eur) tot en met driehonderd vijfenzeventigduizend Euro (375.000,00 Eur);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderd vijfenzeventigduizend Euro (375.000,00 Eur) tot en met vierhonderdduizend Euro (400.000,00 Eur);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend Euro (400.000,00 Eur) tot en met vierhonderd vijftwintigduizend Euro (425.000,00 Eur);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderd vijftwintigduizend Euro (425.000,00 Eur) tot en met vijfhonderdduizend Euro (500.000,00 Eur);
- Dertien komma vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend Euro (500.000,00 Eur) tot en met vijfhonderd vijftigduizend Euro (550.000,00 Eur);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderd vijftigduizend Euro (550.000,00 Eur) tot en met zeshonderdduizend Euro (600.000,00 Eur);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend Euro (600.000,00 Eur) tot en met zevenhonderd vijftigduizend Euro (750.000,00 Eur);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderd vijftigduizend Euro (750.000,00 Eur) tot en met één miljoen Euro (1.000.000,00 Eur);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen Euro (1.000.000,00 Eur) tot en met twee miljoen Euro (2.000.000,00 Eur);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen Euro (2.000.000,00 Eur) tot en met drie miljoen Euro (3.000.000,00 Eur);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen Euro (3.000.000,00 Eur) tot en met vier miljoen Euro (4.000.000,00 Eur);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen Euro (4.000.000,00 Eur).

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

Artikel 25bis. – Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper  
 Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12 procent voor het Vlaams Gewest en 12,5 procent 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 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.

### **R. 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.

### **S. Nalatigheidsinteressen**

Artikel 27. – Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest

verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

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

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

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

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

#### **U. 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 (AAPD) 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.

#### **V. 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 verkoopvoorwaarden.

#### **C. DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die hierdoor de nieuwe eigenaar wordt.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod, 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.

#### **D. VOLMACHTEN**

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

Alle medewerkers van het kantoor van notaris Jessica Verhaeghe, te Gistel, en in het bijzonder

a) Mevrouw NOLF Yara Liliane, geboren te Oostende op 20 juli 1986, echtgenote van de heer Bossee Frederik Willy Etienne, wonende te Gistel;

b) Mevrouw VANDENBERGHE Kathy Madeleine Maurice, geboren te Brugge op 13 mei 1980, wonende te Jabbeke (Stalhille);

c) De heer VAN GOOL Thomas, geboren te Brugge op 25 juni 1990, wonende te Brugge (Sint-Michiels);

d) Mevrouw PONSARD Fabienne Jeanne Suzanne, geboren te Brussel op 23 januari 1965, echtgenote van de heer Ceuppens Ludo Julien Georges, wonende te Middelkerke;

Hierna "*de lasthebber*" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub a), handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

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 ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen 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 hypotheeken 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 verkoopmogelijkheden 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 dat hij geen B.T.W.-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het B.T.W.-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die B.T.W.-belastingplichtige is.

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.

**KENNISGEVING.**

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 12 december 2024.

**BURGERLIJKE STAND/IDENTIFICATIE.**

a) Ik, notaris, bevestig de identiteit van de comparanten, mij aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestig ik, notaris, op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenstemmen met onderhavige vermelding.

Partijen hebben verklaard uitdrukkelijk hun toestemming te hebben gegeven tot het vermelden in de onderhavige akte van hun rijksregisternummer.

**NOTARIËLE AKTEBANK (NABAN)**

Ondergetekende notaris verwijst naar de wet van 6 mei 2009 waarbij door de wetgever de Notariële Aktebank werd ingevoerd.

Ten gevolge hiervan wordt een gedematerialiseerd afschrift van elke akte, verleden na 1 januari 2015, bewaard in de daartoe bestemde Notariële Aktebank.

Ondergetekende notaris wijst de comparanten op het feit dat zij geen papieren afschrift van onderhavige akte meer zal versturen naar comparanten, behoudens ingeval zij hier uitdrukkelijk om verzoeken.

Onderhavige akte zal te consulteren zijn via voormelde NABAN ([www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten)).

**UITGIFTE/IZIMI – DIGITALE KLUIS**

Partijen verklaren te zijn geïnformeerd dat elk van hen, nadat de registratieverrichtingen plaatsvonden, het digitaal afschrift van deze akte kan terugvinden in de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Via deze digitale kluis heeft elke partij toegang tot het digitaal afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (= de authentieke bron van notariële akte, ook te raadplegen via <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten>).

Partijen ontslaan ondergetekende notaris bijgevolg van het versturen van een afschrift per e-mail of post.

**RECHT OP GESCHRIFTEN**

Recht van vijftig Euro (50,00 Eur), betaald op aangifte door ondergetekende notaris, overeenkomstig artikel 4 van het Wetboek diverse rechten en taken.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

Verleden te Gistel, datum als ten hoofde 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, heeft de verkoper samen met mij, notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



Voor akte met repertoriumnummer 2024/1261, verleden op 19 december 2024

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd negenentwintig blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 23 december 2024  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 35691  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger