



Rep. n°:		LASTENKOHIER ONLINE VERKOOP	
D. 00110763/002/FV/ consoorten			
Registratiekantoor:	Kortrijk II	Reg. Bel. VLABEL:	0,00
Kantoor Rechtszekerheid:	Kortrijk II	Reg. Bel. FOD:	50,00
Recht op geschriften:	€ 100,00	Hypotheekrecht:	0,00
Registers:	-	Aantal bijlagen:	-

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Op negen juli.

Ga ik, meester **Arne DE GEETER**, notaris te Kortrijk, die mijn ambt uitoefen in de vennootschap "West Notarissen", over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, dit op verzoek van

**

Hierna onveranderlijk "de verkoper" genoemd, ook zo er meerdere zijn.

ONLINE OPENBARE VERKOOP VIA BIDDIT

VERKOOPSVOORWAARDEN

Weiland te 8820 Torhout, Wynendalehoek

Woonhuis te 8870 Izegem, Onze-Lieve-Vrouwestraat 34

Garage te 8870 Izegem, Onze-Lieve-Vrouwestraat 34+

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS NOTARISKANTOOR

West, Geassocieerde Notarissen

Ondernemingsnummer: 0713.613.855

Kantoor Kortrijk: 8500, Doorniksesteenweg 59

Telefoonnummer: 056 25 38 15

Mail: kortrijk@westnotarissen.be

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

a. Biedingen per lot

LOT 1

STAD IZEGEM – eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Onze-Lieve-Vrouwestraat nummer 34, gekend volgens titel sectie A nummer 643U5 voor een oppervlakte van één are drieënzeventig centiare (1a 73ca), en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 0643S7 P0000, met een oppervlakte van één are drieënzeventig centiare (1a 73ca).

LOT 2

STAD IZEGEM – eerste afdeling

Een dubbele garage op en met grond en aanhorigheden gelegen Onze-Lieve-Vrouwestraat nummer 34+, gekend volgens titel sectie A nummer 643L7 voor een oppervlakte van één are negenennegentig centiare (1a 99ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0643L7 P0000 voor een oppervlakte van één are negenennegentig centiare (1a 99ca).

LOT 3

STAD TORHOUT – eerste afdeling

Een weiland gelegen Wynendalehoek, gekend volgens titel sectie A nummer 377/A, voor een oppervlakte van twaalf are twintig centiare, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0377A P000 voor een oppervlakte van twaalf are twintig centiare (12a 20ca).

b. Bieding in massa

Er wordt voor deze verkoop met betrekking tot de goederen te Izegem ook een massa aangeboden, hetgeen de liefhebbers toelaat de loten 1 en 2 in hun geheel (in massa) aan te kopen, te weten:

LOT 4

De massa van de LOTEN 1 en 2.

De loten sub 1, 2, 3 hierna onveranderlijk samen “het goed” genoemd.

Wanneer in de verkoopvoorwaarden hierna sprake is van “het goed”, worden daarmee zowel lot 1, 2 en 3 bedoeld. Wanneer bepaalde verklaringen enkel betrekking hebben op één van de loten, wordt dit uitdrukkelijk zo vermeld.

De koper verklaart het goed te kennen en er geen verdere beschrijving van te wensen.

c. Algemeen

De verkoper kan de goederen, in functie van de biedingen, per lot of in de aangegeven massa laten toewijzen, naar zijn keuze.

Aldus zal wanneer alle biedingsperioden afgelopen zijn, de ondergetekende notaris, afhankelijk van het bekomen resultaat, mits akkoord van de verkopers, overgaan tot de toewijzing van de loten 1, 2 en 3 afzonderlijk, dan wel van lot 3 en Lot 4 afzonderlijk. De loten die niet zijn toegewezen, worden ingehouden. Indien het hoogste bod voor de loten 1 en 2 samen gelijk is aan het hoogste bod voor lot 4, wordt er voorrang gegeven aan de toewijs voor de individuele loten.

De beschrijving van de goederen wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

ROERENDE GOEDEREN

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

Indien zich in het goed meubels of andere roerende goederen bevinden die de eigenaar niet heeft weggenomen (vóór) de toewijzing dient de koper er zijn eigen zaak van te maken, desgevallend door de ontruiming van de goederen op zijn eigen kosten.

Zijn begrepen in onderhavige verkoop en worden geleverd in de staat waarin zij zich thans bevinden:

- De aanwezige verlichtingselementen;
- Alle onroerende goederen door incorporatie en bestemming in de meest ruime zin van het woord.

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

—
**

De koper zal met deze oorsprong van eigendom genoeg moeten nemen en geen andere titel kunnen vorderen dan een afschrift van deze akte.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

ROERENDE ZEKERHEDEN

De partijen verklaren op de hoogte te zijn gesteld van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen. Deze wetgeving laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden meeverkochte roerende goederen, die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De notaris heeft de verkoper bevraagd over de aanwezigheid van bepaalde installaties waarop een roerende zekerheid zou kunnen rusten (onder meer zonnepanelen en -boilers, thuisbatterij, industriële machines, zwembaden, keukens(toestellen), verwarmingsketel, enz...).

De verkoper heeft meegedeeld dat dit niet het geval is en heeft verklaard dat met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties verbonden met het goed deze niet zijn bezwaard met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

ABONNEMENTEN water, gas, elektriciteit

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

INSTELPRIJS & AFMIJNING

De instelprijs bedraagt:

- ° voor LOT 1: éénnegentigduizend tweehonderd euro (€ 91.200,00);
- ° voor LOT 2: vierentwintigduizend euro (€ 24.000,00);
- ° voor LOT 3: vierduizend tweehonderd euro (€ 4.200,00);

° voor LOT 4 (massa van lot 1 en lot 2): honderd zeventienduizend vijfhonderd euro (€ 117.500,00).

De notaris is eveneens gerechtigd om over te gaan tot een afmijning per duizend euro indien hij vaststelt dat de instelprijs niet wordt behaald, en dit alles conform de algemene voorwaarden hierna beschreven.

INSTELPREMIE

Verwezen wordt naar hetgeen bepaald wordt in de algemene voorwaarden inzake de instelpremie, wat voor de persoon die het eerste bod uitbrengt een financieel voordeel kan opleveren.

MINIMUMBOD

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

a. Voor de loten 1, 2 en 3

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 14 september 2026 om **13:00** uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 22 september 2026 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.

b. Voor het lot 4 (als massa van loten 1 en 2):

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 15 september 2026 om **13:00** uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 23 september 2026 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.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op woensdag 30 september 2026 om 11:00 uur.

COMMANDVERKLARING – STERKMAKING

De koper kan op zijn kosten een lastgever aanwijzen, op voorwaarde dat hij deze aangeeft aan de notaris of hem die aangifte betekent uiterlijk de vijfde werkdag na de toewijzing.

Deze opgave wordt onderaan op het proces-verbaal van toewijzing ingeschreven of vermeld.

De koper staat in voor de goedheid en de rechtsbekwaamheid van zijn lastgever.

De aanwijzing van een lastgever moet voor de gehele koop en zonder splitsing geschieden.

Aankoop op sterkmaking is niet toegelaten.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na voorafgaandelijke contactname met het notariaat (056/24.09.53), alwaar een sleutel ter beschikking zal worden gesteld aan de kandidaat-kopers, die vervolgens het goed op eigen risico kunnen gaan bezoeken.

PUBLICITEIT

De publiciteit zal als volgt gebeuren vanaf de week van 17 augustus 2026 tot aan de zitdag:

Digitaal – virtueel

- Foto-reportage (met binnen- en buitenbeelden);
- Grondplan;
- Virtueel bezoek;
- Aanplakking verkoopbord;
- Digitale affiche van het pand (per zitdag);
- notarisblad.be;
- zimmo.be;
- biddit.be;
- notaris.be;
- immoweb.be.

Er zullen in totaal vijf weken publiciteit worden gevoerd.

Er zal geen print-publiciteit worden voorzien (via notarisblad of kranten).

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

Indien de koper reeds mede-eigenaar was van het verkochte goed, dan wordt de koper, vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, geacht steeds eigenaar te zijn geweest, en dit sinds het ontstaan van de onverdeeldheid.

GENOT – GEBRUIK

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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.

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(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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de staat en de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, voor zover de verkoper daar geen kennis van had. De verkoper verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het goed.

De koper zal geen aanspraak maken op enige vergoeding noch op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs, hetzij voor de slechte staat van de gebouwen, sleet of een andere oorzaak, hetzij voor gebreken van de grond of van de ondergrond.

De koper treedt in alle rechten en vorderingen van de verkoper, meer bepaald deze met betrekking tot de vergoeding van geleden, tegenwoordige en toekomstige schade toegebracht aan het goed, en verkrijgt alle eventuele aanspraken en rechtsvorderingen van de verkoper tegenover architecten en aannemers of producenten van gebrekkige producten.

GRENZEN – OPPERVLAKTE

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van oppervlakte, al overtreft het verschil in meer of min één/twintigste, en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

GEMEENHEDEN

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

In hogervermelde eigendomstitel van het Lot 2, zijnde de akte verleden voor notaris Luc Sagon te Izegem op 11 december 1986, overgeschreven als voormeld werd het volgende opgenomen:

“7. Door de kopers zal op hun kosten een muur gemetst worden van twee meters hoogte en dit naar de regels van de kunst, uiterlijk tegen een augustus negentienhonderd zeven en tachtig, achteraan het verkochte perceel op de scheidingslijn van de thans verkochte grond en de overblijvende eigendom van de verkopers.”

ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen bevoordeeld of benadeeld zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten, of er zich van te bevrijden, en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, en zonder verhaal jegens de verkoper te kunnen uitoefenen.

In hogervermelde eigendomstitel van het Lot 2, zijnde de akte verleden voor notaris Luc Sagon te Izegem op 11 december 1986, overgeschreven als voormeld werd het volgende opgenomen:

“6. Het lastenkohier voorafgaand aan voormelde openbare verkoping haalt het volgende aan:

“Erfdienstbaarheden

Zoals vermeld op voormeld hierbijgaand plan:...

*6. Zijn de onderaardse vuilwater- en beerleidingen in J en K respectievelijk ten voordele van het huis ** en **, door deze eigenaars te onderhouden.*

In voormelde akte van notaris Denecker dato negen en twintigste maart negentien honderd drie en dertig, staat het volgende vermeld:

“Het is de koopster of rechthebbende voor eeuwig verboden op het aangekochte een herberg, danszaal, cinema op te richten of een handel of nijverheid uit te oefenen een onaangenaamen geur verspreidende”.

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 voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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.

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.

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.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Stedenbouwkundige inlichtingen/ stedenbouwkundig uittreksel

a) Informatieplicht koper

De koper werd ingelicht over de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen op het vlak van stedenbouw en milieu.

b) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

De partijen werden door de notaris ingelicht over de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De koper zal alle toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften moeten respecteren.

De gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Bijgevolg is artikel 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

De gemeente heeft het stedenbouwkundig uittreksel bezorgd betreffende deze goederengoed. De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen, het hypothecair getuigschrift en de stedenbouwkundige uittreksels blijkt:

Wat betreft de goederen beschreven onder lot 1 en 2 (woonhuis en garage te Izegem, Onze-Lieve-Vrouwestraat nummer 34 en 34+):

- dat er voor het goed beschreven onder lot 1 geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt; De notaris wijst er dienaangaande op dat constructies die dateren hetzij van vóór de inwerkingtreding van de Wet van 29 maart 1962, hetzij van vóór de inwerkingtreding van het desbetreffende Gewestplan vermoed worden vergund te zijn;

- dat er voor het goed beschreven onder lot 2 een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt voor: nieuwbouw dubbele garage, afgeleverd in datum van 3 december 1986 door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Izegem;

- dat beide goederen onder lot 1 en lot 2 gelegen zijn in het zoneringsplan: centraal gebied.

- dat de meest recente bestemming van de goederen is:

- ° volgens het origineel gewestplan Roeselare-Tielt van 17 december 1979: **woongebieden;**

- ° volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare” van 21 november 2008: artikel 1. Grenslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare;

- ° volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen Midden West-Vlaanderen” van 22 juni 2017: overdruk solitaire vakantiewoningen;

- dat er op de goederen geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke

orderingsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- dat voor de goederen geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
- dat de goederen niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;
- dat de goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- dat de goederen niet gelegen zijn in een watergevoelig openruimtegebied;
- dat voor elk van de goederen een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 21 oktober 2025, welke uittreksels de koper verklaart ontvangen te hebben;

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Met betrekking tot het goed beschreven onder lot 1 werd bovendien vermeld dat dit werd opgenomen in de inventaris van de leegstaande woningen sinds 31 mei 2023 (referentie 01972000_LS).

Wat betreft het goed beschreven onder lot 3 (perceel weiland te Torhout, Wynendalehoek):

- dat er voor het goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt;
- dat de meest recente bestemming van het goed is:
 - ° volgens het origineel gewestplan Diksmuide-Torhout van 5 februari 1979: **agrarische gebieden**;
 - ° volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “PRUP Solitaire vakantiewoningen – Brugge-Oostende” van 5 juni 2015: Solitaire vakantiewoningen enkel gelegen binnen de afbakening van het PRUP;
- dat er op het goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke orderingsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat voor het goed geen verkavelingsvergunningen van toepassing zijn;
- dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied;
- dat voor het goed een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 27 oktober 2025, die de koper verklaart ontvangen te hebben;

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Planbaten

Uit de voormelde stedenbouwkundige info blijkt niet dat er enige planbatenheffing is.

Splitsing

De voorbeschreven goederen vermeld onder Lot 1 en Lot 2 betreffen aanpalende kadastrale percelen die beide toebehoren aan voormelde verkoper.

Voor het geval deze loten afzonderlijk verkocht worden, heeft de notaris overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op 2 oktober 2025 het verdelingsplan en een attest, waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels wordt aangegeven, bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen.

De gemeente heeft geantwoord op 13 oktober 2025 en verklaart dat zij akkoord gaat met de splitsing:

“In de zitting d.d. 13-10-2025 heeft het college van burgemeester en schepenen akte genomen van het attest tot verdeling van het goed gelegen Onze-Lieve-Vrouwestraat 34 te 8870 Izegem.

In bijlage vindt u de beslissing.

Zoals beschreven in art. 5.2.2 van de VCRO moet in de akte worden vermeld dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

In de akte wordt eveneens een verwijzing naar art. 4.2.1 van de VCRO opgenomen.”

En in de beslissing zelf:

“De dienst omgeving heeft geen opmerkingen op voorliggend attest van verdeling.”

De notaris informeert de koper dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op elk van deze goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

BODEM

1. De verkoper heeft verklaard dat bij zijn weten op of in het goed geen risico-inrichtingen gevestigd is of was en dat het goed geen risicogrond is zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De inhoud van de bodemattesten afgeleverd voor elk van deze goederen op 13 september 2024 luidt telkens als volgt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten”.

De notaris wijst de koper er op dat :

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en geen garantie biedt dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn;

- de regels inzake grondverzet onverkort van toepassing blijven.

De koper verklaart voorafgaandelijk aan de toewijzing op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van deze bodemattesten.

3. De verkoper heeft verklaard betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

ONTEIGENING – ROOILIJN – INNEMING

De verkoper heeft verklaard dat bij zijn weten het goed:

- niet het voorwerp is geweest van een voornemen tot onteigening;
- niet getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn;
- niet belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Dit blijkt evenmin uit de inlichtingen waarover de notaris op heden beschikt.

ONROEREND ERFGOED

De verkoper heeft verklaard dat het goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

De verkoper heeft verklaard dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd.

De verkoper heeft verklaard hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

WATERPARAGRAAF

Opzoeking GEO-loket

Na opzoeking verklaren de verkoper en de notaris in navolging van de wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Na zelfde opzoeking, verklaart de notaris in navolging van het Decreet integraal waterbeleid, dat het goed:

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

Verklaring verkoper

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

Verklaring koper

De koper erkent kopie te hebben ontvangen van de overstromingsrapporten van 25 november 2025.

- volgende perceelscore (P-score) werd toegekend aan de goederen beschreven onder Lot 1, Lot 2 en Lot 3: A (geen overstroming gemodelleerd)
- volgende gebouwenscore (G-score) werd toegekend aan het goed beschreven onder Lot 3: ONBEKEND
- volgende gebouwenscore (G-score) werd toegekend aan de goederen beschreven onder Lot 1 en Lot 2: A (geen overstroming gemodelleerd);

LEEGSTAND

Volgens de beschikbare inlichtingen:

- zijn de voorbeschreven goederen niet opgenomen in een inventaris van leegstaande gebouwen/woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen/woningen, **dit evenwel met uitzondering van het goed beschreven onder Lot 1 dat wel is opgenomen in een inventaris van leegstaande gebouwen/woningen, hetgeen blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel.**;
- zijn de goederen niet opgenomen op een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- werd er, behoudens met betrekking tot het goed beschreven onder Lot 3 dat op de leegstand staat, geen procedure werd opgestart tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid of slopingsbevel.

HERSTELVORDERING

De notaris heeft overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen het register van herstellvorderingen geconsulteerd, voor wat betreft de vermelding of met betrekking tot de goederen al dan niet een herstelmaatregel inzake woonkwaliteit werd opgelegd.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING – RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER

De notaris consulteerde op 22 juni 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

VOORKOOPRECHTEN

De verkoper heeft verklaard dat de goederen met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht zijn bezwaard, noch met een verkoopbelofte, een optierecht of met een recht van wederinkoop.

De verkoper heeft verklaard dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair recht van wederinkoop, voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is en dat het geen woning betreft, waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikelen 18/2 en 90 van de Vlaamse Wooncode.

Uit een opzoeking in het themabestand van de Vlaamse Grondenbank op datum van 22 juni 2026 blijkt dat voor de goederen geen voorkooprecht van toepassing is.

KLIM

De notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om te controleren op de website www.klim-cicc.be of het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database, in het bijzonder in het geval er werken aan het goed worden gerealiseerd.

De notaris overhandigde vóór ondertekening van deze akte de opzoeking op de website aan de koper.

FORMULIEREN EN ATTESTEN

STOOKOLIETANK

De verkoper heeft verklaard dat in het goed hiervoor beschreven onder Lot 1 een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van minder dan zesduizend (6.000) liter.

Het conformiteitsattest opgesteld door de heer Jens De Vroede op 2 januari 2025 werd voorheen ter inzage gelegd van de koper die er verklaart kennis van te hebben genomen.

Hieruit blijkt ondermeer dat deze stookolietank nog niet werd uitgerust met een overvulbeveiliging en dat ingevolge deze controle een rode dop werd geplaatst op deze stookolietank.

Een exemplaar van dit conformiteitsattest zal aan de koper worden overhandigd bij de volledige betaling van de prijs.

De koper zal hiervan zijn eigen zaak maken en alle kosten dragen voor het conform stellen van deze tank dan wel de verwijdering ervan, dit ter volledige vrijwaring van de verkoper.

ASBEST

Uit de kadastrale legger blijkt dat de verkochte goederen beschreven onder Lot 1 en Lot 2 werden opgericht vóór 2001.

De koper verklaart voorafgaandelijk kennis te hebben genomen van de inhoud van de hierna vermelde asbestinventarisatietestaten:

-het attest opgemaakt door de heer Dave Loyson in datum van 9 december 2024 en met als unieke code 20241209-000603.000 voor wat betreft het goed beschreven onder Lot 1:

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-Asbestveilig
Tijdens de inspectie vastgesteld:*

8 asbestmaterialen

2 beperking

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

4 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 asbestmaterialen verwijderen

1 asbestmaterialen maatregelen nemen

2 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

-het attest opgemaakt door de heer Dave Loyson in datum van 9 december 2024 met als unieke code 20241209-000585.000 voor wat betreft het goed beschreven onder Lot 2:

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig
Tijdens de inspectie vastgesteld:*

1 asbestmateriaal

0 beperkingen

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren”

Een exemplaar van deze attesten zal aan de koper worden overhandigd bij de volledige betaling van de prijs.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De notaris wijst de partijen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Volgens informatie waarover de notaris beschikt en de verklaring van de verkoper dienaangaande, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan worden verstrekt, werden er aan de goederen sinds 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT- RENOVATIEPLICHT

Een geldig energieprestatiecertificaat met betrekking tot het goed beschreven onder Lot 1 werd opgemaakt door energiedeskundige Dave Loyson op 5 december 2024 met vermelding van certificaatnummer 20241205-0003469779-RES-1 en met een energiescore van 936 kWh/m² jaar, energielabel F.

De koper verklaart vóór heden kennis te hebben genomen van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat.

Een exemplaar van dit rapport zal aan de koper worden overhandigd bij de volledige betaling van de prijs.

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 in verband met de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen wordt de koper verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De partijen verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties te laten uitvoeren omdat de koper de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

ROOKMELDERS

De notaris wijst de partijen er op dat in het Vlaams Gewest een verplichting bestaat om rookmelders te plaatsen in alle woningen.

Om wettelijk in orde te zijn moet een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) op elke verdieping minstens één rookmelder hebben.

ZONNEPANELEN

De verkoper heeft verklaard dat er zich op de goederen geen zonnepanelen bevinden.

PUBLICITEITSPANELEN

De verkoper heeft verklaard dat er zich op de goederen geen publiciteitspanelen bevinden.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE ONLINE VERKOPEN

TOEPASSINGSGEBIED

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

TOETREDING

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

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de 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 notaris weerhouden bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden 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. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

BIEDINGEN

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders 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 de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

GEVOLGEN VAN EEN BOD

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) 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 verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt

aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

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

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

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

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet

wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

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

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

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

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

Deze 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° 1251-2° van het (oud) Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

UITDRIJVING

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

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

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

STERKMAKING

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

AANWIJZING VAN LASTGEVER

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

BORG

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 2 877 oud van het Burgerlijk Wetboek).

PRIJS

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

KOSTEN

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

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:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), 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 twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), 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 dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), 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);

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

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

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

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

SCHULDVERGELIJKING

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

NALATIGHEIDSINTERESTEN

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

SANCTIES

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om

andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploitatie 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 gerechtsdeurwaardersexploitatie 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 clauses 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 clauses 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 clauses 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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

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

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

WAARSCHUWING

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

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

C. DEFINITIES

- De 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 verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de

verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

SLOTBEPALINGEN

RECHT OP GESCHRIFTEN

De notaris bevestigt de ontvangst van honderd euro (€ 100,00) ten titel van rechten op geschriften, betaald op aangifte van ondergetekende notaris; waarvan kwijting.

TOEPASSELIJK RECHT – BEVOEGDHEID

Onderhavige akte zal worden beheerst door, en geïnterpreteerd overeenkomstig, het Belgisch recht.

GOEDGEKEURD DE
DOORHALING VAN
LIJNEN
WOORDEN
CIJFERS
LETTERS
NIETIG

Elk geschil betreffende de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van onderhavige akte zal definitief worden beslecht door de rechtbank en hoven van het gerechtelijk arrondissement West-Vlaanderen die bij uitsluiting bevoegd zijn.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Overeenkomstig de Organieke Wet Notariaat bevestigt de notaris de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister.

De notaris waarmerkt de juistheid van de identiteit en de verschijning van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

VERWIJZING NAAR VROEGERE NOTARIËLE AKTEN

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen de partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om, in overeenstemming met artikel 19, alinea 3, van de Organieke Wet Notariaat, samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en verleden te Kortrijk ter studie, op datum als hierboven vermeld.

Na lezing heb ik, notaris, de akte ondertekend.