

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG  
OP VIJF NOVEMBER

**Ga ik**, meester **Jan VERSTRAETEN**, notaris met standplaats te Assenede, die zijn ambt uitoefent in de BV "NOTARISSEN NOORD, Geassocieerd Notarissen", met zetel te 9960 Assenede, Leegstraat 25/A (KBO 0743.488.370) over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [bidbit.be](http://bidbit.be) van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

## I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

### Toelichtingen en voorlezing

1) De notaris wijst comparanten op artikel 9 § 1 tweede lid van de Wet tot regeling van het Notarisambt, dat luidt als volgt: *"Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte."*

2) De volledige akte zal door de notaris(sen) worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte alvorens de akte te ondertekenen.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

### Bekwaamheid

Elke partij verklaart:

- bekwaam te zijn of rechtsgeldig vertegenwoordigd te zijn;
- niet onder bewind te staan of onder enige andere rechtelijke beschermingsmaatregel, behoudens wat betreft de Heer Ghijsbrecht Pladdet;
- niet failliet te zijn verklaard, noch zich in staat van faillissement te bevinden;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld;
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend en niet de intentie te hebben dit te doen;
- dat haar identiteit/verschijning-vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven is vermeld;
- dat haar/hun aandacht werd gevestigd op het feit dat haar/hun eventuele hoedanigheid van vastgoed-professioneel de rechtbanken ertoe kan aanzetten haar/hun zowel conventionele als wettelijke verplichtingen strenger te beoordelen.

## II. VERKOOPSVOORWAARDEN

### A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

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

Notaris Jan VERSTRAETEN

Leegstraat 25A

9960 Assenede

Email: [evelien.debels@notarissennoord.be](mailto:evelien.debels@notarissennoord.be)

Telefoonnummer: 09 274 50 21

### **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

#### **GEMEENTE ASSENEDE - vierde afdeling – BOEKHOUTE**

Een woonhuis met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te Assenede, Boekhoute, Ooststraat 33, gekadastrerd volgens oorspronkelijke titel sectie B nummer 975F (1.030 m<sup>2</sup>) en op heden sectie B nummer 975F P0000, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van duizend dertig vierkante meter (1.030 m<sup>2</sup>) overeenkomstig kadastrale opzoeking van 7 juli 2023.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): achthonderdenacht euro (€ 808,00)

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

(...)

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **tweehonderdtwintigduizend euro (€ 220.000,00)**.

#### **Minimumbod**

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 4 december 2024 om 11.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 12 december 2024 om 11 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 vredegerecht te ZELZATE op **donderdag 19 december 2024 om 11.00 uur**.

#### **Bezoeken**

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

- op de woensdagen: 13, 20 en 27 november aanstaande van 15.00 uur – 17.00 uur,
- op woensdag van 4 december aanstaande van 15.00 uur – 17.00 uur.
- op de zaterdagen: 16, 23 en 30 november aanstaande van 09.00 uur tot 12.00 uur en 7 december aanstaande van 09.00 tot 12.00 uur.

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

#### **Beschrijving**

**1.1.** 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.

De koper kan kennis nemen van het kadastrale plan de dato 7 juli 2023 via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be) vrij te consulteren tijdens de periode voorafgaand en tijdens de biedingsperiode voor onderhavige tekoopstelling.

**1.2.** Uit de opzoeking bij het kantoor rechtszekerheid Gent 2 afgeleverd aan de ondergetekende notaris op 26 april 2023 onder kenmerk 68-21/04/2023-07333 aanvuld met een opzoeking op 29 februari 2024 onder kenmerk 68-29/02/2024-04219 en op 10 oktober 2024 onder kenmerk 68-10/10/2024-20317 blijkt:

- een kantmelding onder referte 68-M-23/03/2011-04109 ingevolge akte van 26j augustus 2010 op verzoek van meester Luc De Muynck kantoor houdende te 9840 De Pinte, Graaf Henri Goethalslaan 159 zijnde conclusie na tussenvonnis,

- de neerlegging bij akte verleden voor notaris Christophe Kint te Staden op 14 oktober 2011, overgeschreven op het destijds tweede hypotheekkantoor te Gent onder referte 68-T-31/10/2011-14821 van een vonnis met betrekking tot het voorschreven onroerend goed, uitgesproken door het vredegerecht van het kanton Zelzate op 16 juni 2011.

De voormelde akte van 14 oktober 2011 vermeld onder meer letterlijk hetgeen hierna vermeld:

*“Op verzoek van :*

*Meester Luc De Muynck, advocaat te 9000 Gent, Jozef Kluyskensstraat 25/8 (zijnde de raadsman van de hiernavermelde eisende partij),*

*Die mij een vonnis van het Vredegerecht van het Kanton Zelzate de dato zestien juni tweeduizend en elf heeft overhandigd en mij verzocht heeft om dit tussen mijn minuten te rangschikken en neer te leggen, welk vonnis niet werd geregistreerd maar waarvan dit wel zal gebeuren samen met onderhavige akte.*

- *Dit vonnis begint met de woorden :*

*"VONNIS Op de openbare terechtzitting van donderdag, zestien juni tweeduizend en elf, in de gerechtzaal..." en eindigt met de woorden : "Verklaren onderhavig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling. De plaatsvervangend Vrederechter heeft getekend met de Griffier. (volgen de handtekeningen)".*

- *Dit vonnis houdt geen verwijzingen in en geen nietige woorden.*

- *In dit vonnis was partij enerzijds de eisende partij :*

*1) De heer **OOSTERLINCK Jan Marie**, geboren te Gent op drieëntwintig oktober negentienhonderd negenenzestig, en zijn echtgenote mevrouw **DE MULDER Sofie Marie Ghislaine**, geboren te Eeklo op zes september negentienhonderd eenenzeventig, samen wonende te 9961 Assenede, Ooststraat 33A.*

*Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan voorafgaandelijk huwelijkscontract, tot op heden niet gewijzigd.*

*Eigenaars van volgend onroerend goed :*

**GEMEENTE ASSENEDE, vierde afdeling, BOEKROUTE**

*Een perceel bouwgrond gelegen te Assenede (Boekhoute), nabij de Ooststraat, op het kadaster bekend volgens titel, sectie B, deel van nummer 980/P voor een grootte van negen aren eenenveertig centiaren tweeëndertig vierkante decimeter en vol-*

gens recent kadaster Sectie B, nummer 980/R, voor een grootte van negen aren een-  
enveertig centiaren.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Voorschreven goed behoort de echtgenoten Jan Oosterlinck-De Mulder Sofie  
toe om het aangekocht te hebben jegens de heer Gryp Firmin, te Assenede blijkens  
akte verleden voor notaris Jan Verstraeten, te Assenede op eenentwintig augustus  
tweeduizend en drie, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op  
twaalf september daarna, onder formaliteit 6B-T-12/09/2003-10.079.

En de partij anderzijds de verwerende partij :

2) De heer **PLADDET Gijsbrecht**, geboren te Hoek (Nederland) op drieëntwintig  
augustus negentienhonderd veertig, en zijn echtgenote mevrouw **VAN TATENHOVE  
Catharina Neeltje**, geboren te Terneuzen (Nederland) op éénentwintig januari negen-  
tienhonderd drieënveertig, samen wonende te 9961 Assenede, Ooststraat 33A.

Gehuwd onder het beheer van het wettelijk stelsel der algemene gemeenschap  
naar Nederlands recht bij gebrek aan voorafgaandelijk huwelijkscontract, tot op he-  
den niet gewijzigd.

Eigenaars van volgend onroerend goed:

#### **GEMEENTE ASSENEDE, vierde afdeling, Boekhoute :**

Een woonhuis met afhangen op en met grond, gelegen Ooststraat 33, kadas-  
traal bekend volgens titel en recent kadaster sectie B, nummer 975/F, met grootte van  
tien aren dertig centiaren.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM:**

Voorschreven goed behoort de echtgenoten Gijsbrecht Pladdet-Van Tatenhove  
Catharina, voornoemd, toe om het aangekocht te hebben jegens 1) de heer Van De  
Velde Antoine Emiel Hubert, te Wetteren, 2) de heer Van De Velde Arsène Maurice, te  
Assenede (Boekhoute), 3) mevrouw Van De Velde Antoinette Maria en haar echtge-  
noot de heer Focke Walter Camiel, te Kaprijke en 4) mevrouw Van De Velde Arletta  
Maria, te Assenede (Bassevelde), blijkens akte verleden voor notaris Jean-Paul De Jae-  
ger, te Watervliet (Sint-Laureins) op vijftien februari tweeduizend en één, overge-  
schreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op drieëntwintig februari daarna,  
onder formaliteit 68-T-23/02/2001-02001.

- De ondergetekende notaris bevestigt hierbij de inhoud van voormeld vonnis  
alsook van het deskundig verslag "eindverslag - afpaling" opgemaakt door deskundige  
Luk Meert te Gent op elf april tweeduizend en elf.

- Dit vonnis en voormeld deskundig verslag blijven hier aangehecht, worden  
"ne varietur" geparafeerd door de notaris en mee overgeschreven op het tweede hy-  
potheekkantoor te Gent.

**1.3.** In gemeld vonnis de dato 16 juni 2011 staat letterlijk volgende:

"Gelet op het derde tussenvonnissen d.d. 23.12.2010 waarbij de vordering reeds  
gegrond verklaard werd in die zin dat gezegd werd voor recht dat :

a. de scheidingslijn tussen de percelen gelegen te 9961 Assenede (Boekhoute)  
aan de Ooststraat tussen de woningen 33A en 33 respectievelijk de percelen ten ka-  
daster gekend onder nr. 980/R en 975/F gelegen is overeenkomstig het plan van des-  
kundige Luk Meert opgenomen op pagina 15 van het deskundig verslag dd.  
07.09.2010 in rode lijn, meer bepaald dat de grenspunten zich bevinden op 1,02 m van  
de hoek van de linkerpilaster op perceel 975/F, op 1,20 m van de eerste gele paal op

*perceel 980/R, op 1,04 m van de tweede gele paal op perceel 980/R, en op 0,94 m van de achterste gele paal op perceel 980/R;*

*b. ten laatste binnen de drie maanden na de betekening van het vonnis zal worden overgegaan tot het ter plaatse aanbrengen van grenspaaltjes en het opstellen van een proces — verbaal met plan op gemeenschappelijke kosten van partijen, ieder voor de helft;*

*c. de zaak voor verdere behandeling, o.m. de homologatie van het proces-verbaal van afpaling en de overige punten van de vordering, werd uitgesteld naar de zitting dd. 21.04.2011.*

*Gelet op het deskundig verslag afpaling en het proces-verbaal van afpaling van dhr. Luk Meert, ontvangen ter griffie op 13.04.2011.*

*Met inachtneming van de beschikkingen van de wet van 15 juni 1935 en de aanvullende wetten op het gebruik der talen in gerechtszaken.*

*Gehoord de partijen in hun middelen en besluiten, eisende partij bij monde van hun raadsman, eerste verwerende partij in persoon verschenen en bijgestaan door zijn mandataris en tweede verwerende partij vertegenwoordigd door haar mandataris.*

*(...)*

*OM DEZE REDENEN*

*Wij, plaatsvervangend Vrederechter, op tegenspraak en in eerste aanleg beslissende*

*Verklaren de vordering in de hierna bepaalde mate gegrond.*

*Homologeren het proces-verbaal van afpaling van 17 maart 2011 van deskundige Luk Meert, ter griffie ontvangen op 13 april 2011.*

*Veroordelen eerste verwerende partij om binnen een termijn van een maand na betekening van onderhavig vonnis en onder verbeurte van een dwangsom van 100,00 euro per dag vertraging met een maximum van 5.000,00 euro om alle hindernissen, inzonderheid beplanting, struiken en (houten) afsluiting die zich op of over de vastgestelde grenslijn, zoals bepaald in het gehomologeerd proces-verbaal van afpaling van 17 maart 2001, bevinden, te verwijderen, bij gebreke waaraan eisende partijen gemachtigd warden om op kosten van eerste verwerende partij deze werken zelf uit te voeren of te laten uitvoeren, kosten verhaalbaar mits voorlegging van de factuur.*

*Zeggen voor recht dat de beplanting langsheen de grenslijn, zoals bepaald in het gehomologeerd proces — verbaal van afpaling van 17 maart 2001, een maximumhoogte van twee meter mag hebben.*

*Machtigen eisende partijen om voor zover deze beplanting de toegelaten hoogte van twee meter zou overschrijden, en eerste verwerende partij na aangetekende aanmaning binnen de veertien dagen niet zou overgaan tot de inkorting ervan tot op de toegelaten hoogte, deze werken zelf uit te voeren of te laten uitvoeren op kosten van eerste verwerende partij, kosten verhaalbaar mits voorlegging van de factuur.*

*Verlenen akte aan eisende partijen van hun afstand van het onderdeel van hun vordering betreffende de erfdienstbaarheid van onderhoud van de gracht.*

*Zeggen voor recht dat onderhavig vonnis als titel zal gelden tot inschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor inzake de grenslijn, zoals bepaald in het gehomologeerd proces — verbaal van afpaling van 17 maart 2001.*

*Veroordelen eisende partijen en eerste verwerende partij elk tot de helft van de kosten van de eigenlijke afpaling zoals begroot door de deskundige op 642,48 euro.*

*Veroordelen voor het overige eerste verwerende partij tot 7/10 en eisende partijen tot 3/10 van de kosten van het geding, deze tot op heden aan de zijde van eisende partijen begroot op 187,50 euro dagvaardingskosten, 37,00 euro kosten plaatsbezoek, 760,66 euro kosten deskundig onderzoek en 1.320,00 euro rechtsplegingsvergoeding, en aan de zijde van eerste verwerende partij op 760,56 euro kosten deskundig onderzoek, en aan de zijde van tweede verwerende partij op 0,00 euro.*

*Wijzen het meer of anders gevorderde van de hand als ongegrond.*

*Verklaren onderhavig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling."*

**1.4.** Bij e-mailbericht gestuurd door de ondergetekende notaris aan de diensten van het kadaster de dato 4 mei 2023 wordt gevraagd te bevestigen of voormeld vonnis effectief werd aangepast in hun bestanden.

Bij e-mailbericht de dato 19 juni 2023 heeft mevrouw Ann De Pandelaere, adviseur bij het kadaster aan de ondergetekende notaris onder meer letterlijk gemeld hetgeen volgt:

*"Het gerechtelijk PV van afpaling werd ingebracht in onze documentatie.*

*U kunt het aangepaste plan online consulteren en er desgewenst een uittreksel van aanmaken, via de CadgisViewer (<https://eservices.minfin.fgov.be/ecad-web/#/>)."*

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

**3.** 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."

#### **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.

#### **Pandwet**

De wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen laat toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte 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.

Uit de opzoeking op het pandregister blijkt dat de verkopers:

- geen enkel pandrecht te hebben toegestaan naar aanleiding van bijvoorbeeld de levering en plaatsing van zonnepanelen, een zonneboiler, ramen, deuren, inbouwtoestellen, een verwarmingsketel, een zwembad, of andere;

- geen enkele schuld te hebben die is gewaarborgd door het pandrecht (en bijgevolg is ingeschreven in het pandregister;

- geen roerende lichamelijke of onlichamelijke goederen of een bepaald geheel van dergelijke goederen te bezitten (ongeacht of deze tegenwoordig of toekomstig zijn) waarop een pandrecht rust;

- geen geschrift te hebben opgemaakt met een pandhouder (leverancier/installateur) in het kader van voormelde Pandwet.

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **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.

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.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat voormeld goed vrij is van huur en pacht.

#### **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.

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

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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

#### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het 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.

#### **Staat van het goed – gebreken**

Het goed wordt gekocht in de staat waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, met al zijn zicht-

bare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, de ondergrond, als mogelijke burenhinder, zonder dat de verkoper tot vrijwaring zal gehouden zijn, 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.

Waarborgen die met betrekking tot het verkochte goed nog door een derde zouden verschuldigd zijn aan de verkopende partij, worden aan de kopende partij overgedragen.

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

#### **Grenzen – oppervlakte**

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

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

De kadastrale beschrijving wordt hier enkel aangehaald ten titel van inlichting; haar eventuele onnauwkeurigheid blijft zonder verhaal tussen partijen.

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

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

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

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

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

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

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

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

Waarborgen die met betrekking tot het verkochte goed nog door een derde zouden verschuldigd zijn aan de verkopende partij, worden aan de kopende partij overgedragen.

Zo onder meer alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aange-



worven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien

#### **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.

#### **Zonnepanelen - publiciteitspanelen**

Partijen verklaren dat er geen toestellen aanwezig zijn die dienstig zijn voor het opwekken van hernieuwbare en alternatieve energie (bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboiler, wind-gerelateerde systemen, en dergelijke meer).

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat er betreffende het voormeld geen overeenkomsten werden gesloten voor het plaatsen van publiciteitspanelen, en dat hij met niemand een beding van voorkeur tot aankoop heeft afgesloten.

#### **Geschillen – procedures**

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat er op heden geen enkel geschil bestaat met aangrenzende of naburige eigendommen of de gebruikers of bewoners ervan.

#### **ATTESTEN**

##### **1. Tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek)**

De verkoper verklaart dat geen werken werden uitgevoerd waarvoor de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek) heden nog loopt.

De verkoper verklaart dat geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits **GEEN** definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

##### **2. Elektrische installatie**

De verkoper verklaart 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 9 juni 2023 werd door ACEG vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de akte 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 erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet vol-

doet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Het proces-verbaal wordt digitaal ter beschikking gesteld van de kopers.

### **3. Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige, de heer Herbert D'Haene gedateerd van 10 juni 2023 met vermelding van unieke code 20230610-0002915301-RES-1 met code F (519 kWh/m<sup>2</sup> jaar).

Het energieprestatiecertificaat wordt digitaal ter beschikking gesteld van de kopers.

### **Renovatieplicht voor residentiële gebouwen**

Het goed is een residentieel gebouw/residentieel gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen 5 jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. Deze renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende Energiebesluit.

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 5 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

### **4. Stookolietanks**

1. De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een **ondergrondse stookolietank** aanwezig is met een inhoud van 5000 liter.

De verkoper verklaart 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.

2. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.

3. De verkoper verklaart dat voormelde tank werd gereinigd en opgevuld en dus buiten werking is gesteld voor heden. Deze buiten werking stelling blijkt uit het attest afgeleverd door AVL te 8000 Brugge, Gotevlietstraat 42 de dato 27 februari 2024.

### **5. Postinterventiedossier**

Op vraag van mij, notaris, of er voor voormeld eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, hebben de veilers **ontkennend** geantwoord, en bevestigd dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meer aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

### **6. Asbest**

1. Partijen verklaren dat zich op het goed een of meer toegankelijke constructies bevinden van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

2. De verkoper legt het asbestinventarisatetest voor dat betrekking heeft op het hierbij overgedragen goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op 10 juni 2023 met unieke code UC: 20230610-000130.000.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

\*Eindconclusie volgens de wetgeving: niet-asbestveilig

\* Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 1 asbestmaterialen
- 0 beperking(en)
- 0 uitsluiting(en)

\*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 asbestmaterialen dringend verwijderen
- 0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
- 1 asbestmaterialen verwijderen
- 0 asbestmaterialen maatregelen nemen
- 0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren

De verkoper verklaart dat er sedert de aflevering van voormeld asbestinventarisatetest de toestand niet werd gewijzigd, zodat geen nieuw attest dient te worden afgeleverd.

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.

Het asbestinventarisatetest wordt digitaal ter beschikking van de koper gesteld.

#### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

##### **Stedenbouw**

A. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hij alle nodige vergunningen heeft bekomen voor de bouwwerken die hij gebeurlijk heeft laten uitvoeren, en dat hij voor het overige geen kennis draagt van een bouwovertrading betreffende voormeld goed.

Voor het geval de koper mocht besluiten op het goed te bouwen, kan geen verzekering worden gegeven wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bebouwing kan worden gebruikt.

Ik, notaris, verwijs partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO.

De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten, besluiten en reglementen op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, en meer bepaald naar de urbanisatieplannen, de bouw- en rooilijnen en alle andere overheidsbesluiten, zonder voor verlies of voor de onmogelijkheid van de koper de voorziene bestemming aan deze grond te geven, voor de weigering van bouwtoelating of voor bezwarende voorwaarden enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

B. Met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO vermeld en informeer ik, notaris, partijen, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel, dat digitaal ter beschikking van de koper wordt gesteld:

1. dat voor het onroerend goed **volgende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** is uitgereikt:

- vergunning de dato 19/12/1975 voor het bouwen van een woning, gemeentelijk dossiernummer 43002/6551/B/1975/3010,

- vergunning de dato 18/11/2008 voor verkeersveiligheidswerken Ooststraat, gemeentelijk dossiernummer 43002/10971/B/2008/237.

2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister is **woongebied**.

3. dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, en dat **geen procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. Op het goed rust **geen voorkooprecht** vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. op het goed is **navermelde verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen** van gronden van toepassing.

6. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**.

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

Het voormelde uittreksel afgeleverd door de gemeente Assenede de dato 7 maart 2024 wordt digitaal ter beschikking gesteld van de kopers.

#### **Bestemming**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed thans gebruikt wordt als **woonhuis**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en op heden niet wordt betwist. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed wil geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

#### **Voorbehoud**

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad of gemeente werd bekomen, en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het voorwerp van de verkoop werd opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de stad of gemeente verstrekte gegevens.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed;

- het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;

- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;

- de afgeleverde vergunningen niet zijn vervallen;

- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte goed integraal is vergund.

### **Rooilijn**

Uit de opzoekingen bij de gemeente blijkt dat het goed niet opgenomen is in een rooiplan of onteigeningsplan.

### **Verkaveling**

De instrumenterende notaris heeft, met toepassing van artikel 5.2.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de partijen op de hoogte gebracht van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning afgeleverd de dato 11 december 1970 (gemeentelijk dossiernummer 43002/8948/V/1970/12 en 1970/160), gewijzigd bij vergunning de dato 17 november 1975 (gemeentelijk dossiernummer 43002/8948/V/1975/16 en 1975/181).

### **Milieu - Bodemdecreet**

#### **Milieuvergunningen**

Uit de informatie meegedeeld door de gemeente Assenede blijkt dat geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

#### **Bodemdecreet**

1. De overdrager heeft mij, notaris, verklaard dat de grond, die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrand is, als bedoeld in artikel 2, 13° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. Een bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij overgedragen goed werd afgeleverd door de OVAM op 26 april 2023, dat digitaal ter beschikking van de koper wordt gesteld.

De inhoud van dit bodemattest, vermeldend de toestand op 1 januari 2023, luidt, voor wat het beschikkend gedeelte betreft letterlijk als volgt:

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

#### **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

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

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

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

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

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

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

3. De verwerver wordt erop gewezen dat voormeld attest geen uitsluitel geeft of het bij deze overgedragen goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging, en terzake geen enkele waarborg verstrekt.

### **Grondverzet**

Uit de informatie ingewonnen bij de verkoper, blijkt niet dat met betrekking tot voormeld goed, sinds 1 april 2004 een grondverzet heeft plaats gehad dat aanleiding

kan geven tot het opstellen van het noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

#### **Onroerend erfgoed**

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten het goed:

- **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen;

- **niet** is ingeschreven op de bewaarlijst, en er evenmin een procedure tot inschrijving van het goed op de bewaarlijst lopende is;

- **niet** voorlopig of definitief beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap, en dat er evenmin een procedure tot bescherming van het goed lopende is;

- **niet** is opgenomen in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zoals blijkt uit de opzoeking verricht door kantoor van ondergetekende notaris).

#### **Bosdecreet**

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

#### **Natuurbehoud**

Uit nazicht van de databank is gebleken dat het verkochte goed **niet** onder toepassing valt van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

#### **Decretale voorkoopprijzen**

Uit de opzoeken gedaan door ondergetekende notaris op 29 februari 2024 en 15 oktober 2024 in het themabestand van de Vlaamse Landmaatschappij is gebleken dat het goed **niet** wordt getroffen door een decretaal voorkoopprijs.

#### **Conventionele voorkoopprijzen – recht van wederinkoop - andere rechten**

De verzoekers verklaren dat het bij deze verkochte goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een conventioneel gevestigd voorkoopprijs, voorkeurrecht, optierecht, recht van wederinkoop of vervreemdingsverbod.

#### **Vlaamse Wooncode – leegstand**

1. Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-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 overbevoordverklaring, 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.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard op het goed geen vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 20bis, §1 Vlaamse Wooncode rust.

2. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat bij zijn weten voormeld goed **niet** opgenomen is in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen, of de inventaris van de ongeschikte of onbewoonbare woningen, en dat zij **niet** bij administratieve akte werd gewaarschuwd dat het eigendom behoudens gegronde betwisting, op deze inventaris zal worden gezet.

### **Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf**

#### **1. Wet Verzekeringen**

Blijkens opzoeking gedaan op 15 oktober 2024 verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming.**

#### **2. Overstromingsrapport**

Het overstromingsrapport geeft de overstromingsgevoeligheid weer van een onroerend goed op basis van 3 kaarten. Hierdoor kunnen geïnteresseerden meer informatie opvragen over de bron van overstromingen, namelijk:

– pluviale overstromingen: overstromingen door intense neerslag, zoals tijdens zeer zwaar onweer of wolkbreuken.

– fluviale overstromingen: grote rivieroverstromingen

– kustoverstromingen: overstromingen als gevolg van storm op zee

De **overstromingsgevoeligheid** wordt uitgedrukt in scores:

- A: geen overstroming gemodelleerd;

- B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

- C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

- D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Voor het hierbij verkochte goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

Perceelscore of P-score (overstromingskans voor het perceel): **D**

Gebouwscore of G-score (overstromingskans voor het gebouw): **A**

Ligging in **Signaalgebied**: NEEN

Ligging in **afgebakende oeverzone**: NEEN

Ligging in **afgebakend overstromingsgebied**: NEEN

### **INFORMATIE**

#### **1. Premies – verzekering gewaarborgd wonen**

De koper bevestigt dat ondergetekende notaris heeft gewezen op het bestaan van 1) toelagen en premies voor onder meer verwerving, bouwen, renovatie- en sanering, zie [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) en 2) de Verzekering Gewaarborgd Wonen van de Vlaamse Overheid, bij aankoop van een enige woning als hoofdverblijfplaats.

#### **2. Rookmelders**

De notaris wijst partijen erop dat in het Vlaams Gewest vanaf 1 januari 2020 de verplichting geldt dat een woning op elke verdieping/bouwlaag (eengezinswoning,

appartement, studio en elke studentenkamer in een kamerwoning) moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Partijen worden er op gewezen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing, het aantal en de locaties van de rookmelders bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren

Verdere informatie is terug te vinden op <https://www.vlaanderen.be/rookmelders-verplicht-in-woningen-huurwoningen-en-kamers>.

### **3. Zuiveringszone**

Het bij deze verkochte goed is luidens de bepalingen van voormeld schrijven van de Gemeente Assenede gelegen in volgende zuiveringszone: **centraal gebied**.

### **4. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) - KLIP**

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van het feit dat het verkochte goed gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

De kopers verklaren kennis te hebben van de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> alsook het KLIP portaal na te gaan of er zich op voorschreven goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken aan het verkochte goed.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

#### **Artikel 1**

Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](https://www.biddit.be) van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

### **Toetreding**

#### **Artikel 2**

De online verkoop op [biddit.be](https://www.biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

### **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 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 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.

#### **Biedingen**

##### **Artikel 6**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

##### **Artikel 7**

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

##### **Artikel 8**

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

##### **Artikel 9**

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in

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

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

### **Biedsystemen**

#### **Artikel 10**

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

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

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

#### **Vorrang van automatische biedingen**

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

Wanneer verschillende bieders 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.

### **Gevolgen van een bod**

#### **Artikel 11**

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

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

##### Artikel 13

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders 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.

#### **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 instrummerende 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 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 **tien procent (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 **tien procent (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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 voort-

gezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

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

#### **Artikel 16**

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

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

#### **Artikel 17**

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

#### **Uitdrijving**

#### **Artikel 18**

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

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

#### **Toewijzing aan een medeveiler**

#### **Artikel 19**

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

#### **Sterkmaking**

#### **Artikel 20**

De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris

vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

#### **Aanwijzing van lastgever**

##### **Artikel 21**

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

#### **Borg**

##### **Artikel 22**

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

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

#### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

##### **Artikel 23**

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

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

#### **Prijs**

##### **Artikel 24**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

##### **Artikel 25**

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

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

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %).

Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

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

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals



bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

#### **Artikel 26**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

### **Nalatigheidsinteressen**

#### **Artikel 27**

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

### **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 rechtelijke 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 – Hervereiling 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 verstrij-

ken 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 herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

#### Uitvoerend onroerend beslag

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

#### Machten van de lasthebber

##### Artikel 29

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### **Waarschuwing**

#### **Artikel 30**

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

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

### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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 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.

### **III. SLOTBEPALINGEN**

#### **Recht op geschriften (wetboek diverse rechten en taksen)**

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

#### **Identiteitsverklaring - woonstkeuze**

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats/zetel.

#### **Afschrift**

De partijen worden er door de notaris over ingelicht dat zij een digitaal afschrift van deze akte kunnen raadplegen op [www.naban.be](http://www.naban.be) of [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten), door zich te identificeren ofwel via de elektronische identiteitskaart ofwel via de app ItsMe, en dit van zodra deze akte administratief werd verwerkt.

Op eerste verzoek daartoe kan ten vroegste 2 maanden vanaf heden via e-mail aan [info@notarissennoord.be](mailto:info@notarissennoord.be) of per telefoon op 09/274.50.00 een fysieke uitgifte van huidige akte worden opgevraagd.

#### **IZIMI-kluis**

De partijen erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website [www.izimi.be](http://www.izimi.be) vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

#### **Repertorium**

Deze akte wordt ingeschreven in het repertorium van “Notarissen Noord”, voormeld, waarvan de minuten worden bewaard door notaris Pol Vanden Broecke, met standplaats te Evergem.

#### **Toelichtingen - ontwerp**

De comparanten verklaren ieder dat het ontwerp van de akte hen medege-  
deeld werd vóór het verlijden van deze akte, te weten op 29/02/2024 en 15/10/2024,  
en dat zij deze voorafgaande mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aan-  
zien, zelfs mocht dit ontwerp hen minder dan 5 werkdagen vóór heden zijn medege-  
deeld, alsmede dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldin-  
gen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de verschijners toege-  
licht.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgemaakt te Assenede op het kantoor op voormelde datum.

En na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de  
door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige  
vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris,  
getekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL