

REPERTORIUM 2025/08096

FEDBEL Kantoor: Brugge.

Rechten: € 50,00.

ROG € 50,00 op aangifte van "Blontrock & Vermeersch", geassocieerde notarissen bv.

BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN BIDDIT ***

Doss.: AV/RVG/2025-0035/003.

OPENBARE VERKOOP

Eenvormige verkoopsvorwaarden voor online verkoop op biddit.be

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG

OP ZEVEN MEI,

Te Brugge, ten kantore.

Ga ik Meester **Annelien Vermeersch**, Notaris met standplaats te Brugge (derde kanton) die het ambt van notaris uitoefent in en handelt voor rekening van « Blontrock & Vermeersch » geassocieerde Notarissen, bv, te 8000 Brugge, Sint-Pieterskaai 72/0002, ondernemingsnummer en btw-nummer BE 0686.783.655, RPR Gent, afdeling Brugge over tot het opstellen van de verkoopsvorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed op verzoek en in aanwezigheid van:

Hierna genoemd "**de verzoeker**" of "**de verkoper**", zelfs indien het meerdere personen betreft.

Deze verkoopsvorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvorwaarden

Artikel 1: Contactgegevens van het notariskantoor

Notarissen François Blontrock & Annelien Vermeersch, geassocieerde notarissen

Adres: Sint-Pieterskaai 72/0002, 8000 Brugge

Telefoon (algemeen nummer): 050/ 440 540

E-mailadres (algemeen mailadres): notariaat@blontrock-vermeersch.be

E-mailadres (dossierbeheerder): ranie@blontrock-vermeersch.be
ranie.vangils.131292@belnot.be

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

STAD BRUGGE - vijftiende afdeling - Dudzele

Een **woonhuis** op en met grond en aanhorigheden gelegen te Brugge (Dudzele), **Dudzeelse Steenweg 608**, volgens *titel* gekend onder de sectie D, nummer

552/L, met een oppervlakte van vierhonderdvierenzestig vierkante meter (464m²) en volgens *recent kadastraal uittreksel* gekend onder zelfde sectie, nummer **0552SP0000**, voor eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zeshonderdzevenentwintig euro (€ 627,00).

Hierna genoemd **“voorbeschreven goed”** of **“het verkochte goed”**.

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

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

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

Oorsprong van eigendom

Alle partijen bij deze akte geven door ondertekening ervan de toestemming dat hun gegevens (naam, voornamen, geboorteplaats en- datum en woonplaats) in latere akten worden herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis en wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

Instelprijs en -premie

De instelprijs bedraagt **tweehonderd vijftwintigduizend euro (225.000,00 EUR)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt **tweeduizend euro (2.000 EUR)**.

Dit betekent dat er met minstens tweeduizend euro (2.000 EUR) 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 **11 juni 2025 om 12:00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **19 juni 2025 om 12:00**, 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 25 juni 2025 om 14u**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na voorafgaandelijk overleg met het notariskantoor.

Algemene voorwaarden

1. De verkoper verklaart en bevestigt dat er noch huurovereenkomsten, noch bezettingsovereenkomsten, noch sociale beheersrechten zijn gevestigd op / met betrekking tot het verkochte goed en dat het **vrij** is van welkdanige bezetting.

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.

2. Aangezien het goed te bezichtigen is geweest vóór de verkoping en de titels en veilvoorwaarden ten kantore van de Notaris ter inzage hebben gelegen, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed en over alle desbetreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen; Hij/zij zal geen verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen wegens vergissing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van de erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens de gesteldheid van de bodem, stoornissen of hinder.

3. De **belastingen** die met betrekking tot het verkochte goed voor het lopende jaar geheven worden, betaalt de koper vanaf de datum van definitieve toewijs *pro rata temporis*.

De verkoper/verzoeker verklaart:

- dat geen enkele procedure hangende is betreffende een herziening van het kadastraal inkomen van voorbeschreven goed.

- dat voorbeschreven goed niet gelegen is in een poldergebied.

4. De **kadastrale gegevens** gelden slechts als inlichting, hun onnauwkeurigheid kan geen verhaal doen ontstaan.

5. De vermelde **oppervlakte** is niet gewaarborgd. De koper aanvaardt een verschil tussen de werkelijke en de vermelde oppervlakte, zelfs van meer dan vijf procent.

6. De koper neemt voorbeschreven goed in de **staat** waarin het zich bevindt op datum van de definitieve toewijzing en met alle eventuele **erfdienstbaarheden** en **gemene muren**, hagen of andere afsluitingen.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van **overeenkomsten die afwijken** van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen met het verkochte goed. De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.

De verkoper wordt vrijgesteld van elke **waarborg of verhaal** wat betreft eventuele burenhinder, aangaande de aard, de staat, sleet of andere oorzaak, de zichtbare en/of verborgen gebreken van de grond, ondergrond en gebouwen en in het bijzonder van deze die voortspruiten uit de artikelen 1641 en 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek. Dienaangaande verklaart de verkoper geen kennis te hebben van enige koopvernietigend gebrek in het (de) gebouw(en) op voorbeschreven goed,

noch dat de overheid dienaangaande enige maatregel zou hebben bevolen.

Alle **erfdienstbaarheden**, zelfs niet-zichtbare, ook al zijn ze niet bekend, worden mede met het goed overgedragen. De verkoper verklaart zelf geen (noch lijdende, noch heersende) **erfdienstbaarheden** te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden.

7. De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van **productaansprakelijkheid** alsook de **tienjarige aansprakelijkheid** (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven bij zijn weten **niet** van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het verkochte goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de instrumenterende notaris dat zij de verplichting hebben het **register** zoals bedoeld in artikel 19/3 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 en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat in de akte het resultaat van deze raadpleging moet worden vermeld. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet van toepassing is.

8. Het goed wordt verkocht **voor vrij** van schuld, hypotheek, bezwarende in- en overschrijving, voorrecht of ontbindende rechtsvordering. De verkoper verklaart in het afgelopen jaar geen **hypotheeken noch volmachten** daartoe te hebben verleend op het goed, en bevestigt dat het goed niet bezwaard is met welkdanig **publiciteitscontract**, wettelijk of conventioneel recht van **voorkoop, voorkeur** of **wederinkoop, optierecht** of **onteigeningsbesluit**.

9. 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.

10. De koper zal, vanaf zijn ingetreding (*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.

KLIM

Uit de opzoeking verricht op 16 april 2025 op de website www.klim-cicc.be/ is gebleken dat het voorbeschreven 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.

Elia Group heeft bij schrijven de dato 16 april 2025 letterlijk meegedeeld wat volgt:

“Geachte mevrouw, geachte heer,

Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.

Hoogachtend”

Pandwet

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op **roerende goederen** die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in **pand** 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 verkoper verklaart in dat kader dat hij alle leveranciers van installaties/verbeteringen betreffende voormelde roerende goederen (bijvoorbeeld: verwarmingsketel, zonnepanelen, keuken(toestellen)) integraal heeft **betaald**.

De verkoper verklaart dat **geen** enkel onderdeel van het verkochte goed is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

Energieprestatiecertificaat bij woonéénheid

Een geldig **energieprestatiecertificaat** werd opgemaakt met betrekking tot het verkochte goed door energiedeskundige *** gedateerd op 17 mei 2024 met vermelding van unieke code **20240517-0003249182-RES-1**.

Berekende e-score: **D**

Berekend energieverbruik (kWh/m²): **341**.

Het energieprestatiecertificaat betreft een louter informatief document. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de inhoud ervan.

Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen

De koper wordt erop gewezen dat er zowel voor residentiële gebouwen of gebouweenheden, als voor niet-residentiële gebouwen of gebouweenheden energetische renovatieverplichtingen gelden.

Blijkens voormeld EPC is er in deze slechts sprake van één gebouweenheid en is de hoofdbestemming van het gebouw residentieel. De koper wordt erop gewezen dat het goed dan ook in principe binnen de vijf jaar vanaf de toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen, hetgeen *in casu* reeds het geval is.

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

De koper wordt er tevens op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de

bestemming van het goed wijzigt (zo is er voor een gebouw met niet-residentiële bestemming slechts een gedeeltelijke vrijstelling van de renovatieplicht indien het gebouw voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed).

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid omvat in de zin van afdeling 8.4.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), met name een wooneenheid waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Uit het proces-verbaal opgemaakt door VZW ACMV, te 8020 Oostkamp, Legendelaan 80 op 13 mei 2024, blijkt dat de deskundige heeft vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf het definitief worden van de toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper wordt door de notaris op de hoogte gesteld dat er sancties zijn voorzien in het Algemeen Reglement alsook gevaren en aansprakelijkheden bestaan bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper kan via het online verkoopplatform Biddit (www.biddit.be) kennis nemen van het proces-verbaal van keuring van de elektrische installatie, alwaar een kopie door de instrumenterende notaris (samen met onderhavige verkoopvoorwaarden) ter beschikking wordt gesteld.

Het keuringsattest zal bij het proces-verbaal van toewijs aan de koper worden overhandigd

Postinterventiedossier

Na door de notaris ondervraagd te zijn over het bestaan van een **postinterventiedossier** heeft de verkoper verklaard dat hij aan het verkochte goed **geen** werken heeft uitgevoerd die vallen onder het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit van vijftientwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en waarvan de verwezenlijking een aanvang zou hebben genomen na één mei tweeduizend en één.

Asbest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen. De verkoper beschikt hiervoor over een **asbestinventarisattest** met unieke code UC: **20240603-000344.000** gedateerd van **3 juni 2024**.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Niet-asbestveilig.**

1 Asbestmaterialen – Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen – Dringend maatregelen nemen

2 Asbestmateriaal – Verwijderen

0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen

0 Asbestmateriaal – Zorgvuldig beheren

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest. Een exemplaar van het asbestinventarisatetest zal bij het proces-verbaal van toewijs aan de koper worden overhandigd.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er **geen** bovengrondse/ondergrondse stookolietank aanwezig is in het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat er zich **evenmin** een dieseltank op/in het verkochte goed bevindt.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat er in 1982 een vergunning werd afgeleverd voor een **propaangastank** met een inhoud van 1.600 liter. De verkoper verklaart dat deze reeds geruime tijd geleden verwijderd werd en wordt van iedere verdere verantwoordelijkheid dienaangaande ontslagen.

Verwarmingsaudit

Ondergetekende notaris wijst de koper op het Besluit van de Vlaamse Regering van acht december tweeduizend en zes (en wijzigingen) betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie, gas of vaste brandstoffen.

De koper wordt door ondergetekende notaris op de hoogte gebracht van de noodzaak tot het laten uitvoeren van een periodieke controle van de centrale stookinstallatie alsook de noodzaak tot het laten uitvoeren van een periodieke verwarmingsaudit voor centrale stookinstallaties:

- met een vermogen van 20 tot 100 kW om de 5 jaar.

- met een vermogen groter dan 100 kW om de 2 jaar (vloeibare brandstoffen) en om de 4 jaar (gasvormige brandstoffen).

Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat het afgestane goed **niet** voorzien is van zonnepanelen.

Rookmelders - huur - isolatienormen

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** voorzien is van **rookmelders**. Door de aanvaarding van de verkoopsvoorwaarden ontslaat de koper de verkoper van iedere verdere verantwoordelijkheid dienaangaande.

De notaris wijst de koper erop dat sinds 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen over de nodige **rookmelders** of een **rookdetectiesysteem** moeten beschikken.

De notaris wijst de koper er eveneens op dat indien hij **verbouwingen** uitvoert aan het alhier verkochte goed hij de woning dient te voorzien van een door een erkend organisme gewaarborgde rookmelder in de evacuatiezones van de woning overeenkomstig het decreet van 9 mei 2008.

In geval de koper het voorbeschreven goed zou **verhuren**:

- hij als verhuurder voorbeschreven goed van **rookmelders** moet voorzien;
- tegen 2020 de daken van woningen die vóór 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet geïsoleerd dienden te zijn. De **minimumnorm** voor dakisolatie is een R-waarde van 0,75 m²KW (vierkante meter kelvin per watt) waarbij een geïsoleerde zoldervloer bij onverwarmde en onbewoonde zolder geldt als een geïsoleerd dak.

De **dakisolatiernorm** (Vlaamse Gewest) is van **toepassing**:

- op eengezinswoningen, studio's en appartementen, maar niet op kamers.
- op woningen, doch niet beperkt tot huurwoningen, maar de mogelijke sancties bij een ongeschikt verklaring (jaarlijkse heffing, strafrechtelijke handhaving) gelden **niet** voor **eigenaar-bewoners**.

Bodemdecreet

1. De verkoper heeft verklaard dat in of op voorbeschreven goed bij zijn weten **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. Het bodemattest is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van "Blontrock & Vermeersch, geassocieerde notarissen", te 8000 Brugge, Sint-Pieterskaai 72/0002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper in het bezit te zijn gesteld van het meest recent afgeleverd bodemattest of van het bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest.

3. De **inhoud** van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 23 april 2025 onder referentie **20250353154**, meegedeeld aan de koper, luidt als volgt:

"...

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground 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.

3. OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

4. Onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest heeft de verkoper inzake het alhier verkochte goed verklaard verder zelf geen weet te hebben van **bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper **te goeder trouw** afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

Stedenbouwkundige inlichtingen en verklaringen ruimtelijke ordening

Het Stadsbestuur van Brugge heeft bij schrijven de dato 22 april 2025 onder meer volgende stukken overgemaakt:

- uittreksel uit het **vergunningenregister** van zelfde stad inzake het voorbeschreven goed dat ten hoogste 1 jaar voor onderhavige akte werd verleend;
- uittreksel uit het **plannenregister** van zelfde stad inzake het voorbeschreven goed dat ten hoogste 1 jaar voor onderhavige akte werd verleend.

Een kopie van voormelde stukken is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van "Blontrock & Vermeersch, geassocieerde notarissen", te 8000 Brugge, Sint-Pieterskaai 72/0002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen en ontslaat de koper de instrumenterende notaris er uitdrukkelijk van de inhoud van deze stukken letterlijk in deze akte op te nemen.

De koper moet zich **schikken** naar de gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatie-vereisten of andere **overheidsbesluiten of reglementen** van welke aard ook, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

In uitvoering van **artikel 5.2.1, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** vermeldt en informeert ondergetekende notaris, zoals eveneens blijkt uit het hiervoor vermeld stedenbouwkundig uittreksel:

- dat voor het voorbeschreven goed volgende **omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en/of stedenbouwkundige vergunningen naar oud recht** werden uitgereikt:

** Stedenbouwkundige vergunning*

- *Dossiernummer gemeente: B/1982/594*

- *Beschrijving: bij bouwen van een tuinhuisje*

- *Beslissing eerste aanleg: Vergund*

- *Datum beslissing: 09/04/1982*

- *Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*

De koper verklaart kennis te dragen van het wettelijk onweerlegbaar vermoeden van vergund geachte constructies opgericht voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 en het wettelijk weerlegbaar vermoeden van vergund geachte constructies opgericht na de inwerkingtreding van gemelde wet en voor de eerste inwerkingtreding van het in voege zijnde gewestplan.

De verkoper verklaart voor alle door hem zelf uitgevoerde vergunningsplichtige werken de nodige vergunningen te hebben bekomen en te hebben nageleefd en geen kennis te dragen van stedenbouwkundige inbreuken gepleegd door zijn rechtsvoorgangers.

- dat er voor het voorbeschreven goed volgende **milieuvergunningen** werden uitgereikt:

** Milieuvergunning*

- *Dossiernummer gemeente: ARAB/283/1974*

- *Beschrijving: Een propaangastank van 1.600 liter*

- *Risicoklasse: Klasse 2*

- *Beslissing eerste aanleg: Vergund op 09/04/1982 door College burgemeester schepenen*

- *Startdatum: 21/03/1975*

- *Einddatum: 21/03/1990*

- *Vergunning procedure: ARAB*

- dat voorbeschreven goed begrepen is in het **gewestplan** "origineel gewestplan Brugge – Oostkust" (Koninklijk Besluit de dato 7 april 1977) met bestemming: **woongebieden**

- dat voorbeschreven goed begrepen is in het **provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan** "Solitaire vakantiewoningen – Brugge Oostende" met bestemming "Overdruk Solitaire vakantiewoningen", vastgesteld en goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 5 juni 2015.

- dat voorbeschreven goed begrepen is een **zoneringsplan** met bestemming: **Centraal gebied**.

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

- dat er op het voorbeschreven goed **geen verkooprecht** rust zoals bedoeld 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 er voor het voorbeschreven geen **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** en/of **verkavelingsvergunning naar oud recht** van toepassing is.

- dat het voorbeschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit** of een **projectbesluit**.

- dat voorbeschreven goed geen deel uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Voor zover de voorafgaande publiciteit betreffende de verkoop van voorbeschreven goed, voorwerp van onderhavige akte niet beantwoordt aan de voorschriften van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst ondergetekende notaris de toewijzelingen op artikel 6.1.1., eerste lid , 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1. tot en met 5.2.6.) en artikel 6.6.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

De notaris vermeldt dat de eventuele inbreuk met betrekking tot de publiciteit is rechtgezet met de informatie bevat in onderhavige akte. Door de toewijs zullen de toewijzelingen **van rechtswege verzaken** aan de **vordering tot nietigverklaring** op basis van een eventuele inbreuk op de informatieverplichting.

In toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevestigt ondergetekende notaris dat de tekst van **artikel 4.2.1** van gemelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (omschrijving van de vergunningsplichtige handelingen) van toepassing is. De toewijzelingen zullen ook door de notaris geïnformeerd worden over de reikwijdte en gevolgen ervan.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat bij zijn weten het verkochte goed niet is opgenomen in de inventarissen van de **verwaarloosde** en/of **ongeschikte** woningen, gebouwen en/of bedrijfsruimten en geen enkele betekening dienaangaande te hebben ontvangen; dat het goed niet **ongeschikt** of **onbewoonbaar** is verklaard en dat er geen **conformiteitsattest** werd geweigerd.

Het verkochte goed is wel sinds 5 maart 2024 opgenomen in het **register van leegstaande woningen**. De koper verklaart kennis te hebben genomen van deze opname alsook de bepalingen van het gemeentelijk leegstandreglement hetgeen online en bij de notaris beschikbaar is. De leegstandsheffing valt tot en met het huidig aanslagjaar integraal verder ten laste van de verkoper.

Watertoets - Risicozone voor overstroming - Waterscore

Op basis van de opzoeking gedaan via geopunt.be verklaart de instrumenterende notaris en de partij van de ene zijde, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen en overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het voorbeschreven goed **niet** gelegen is:

1° in een **risicozone voor overstroming**;

2° in **overstromingsgevoelig** gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

3° in een afgebakend **overstromingsgebied** of afgebakende **oeverzone**.

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

Voorbeschreven goed heeft als **waterscore:**

P(erceel)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd)

G(ebouw)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd)

Onroerenderfgoeddecreet

De instrumenterende notaris vermeldt en de partij van de ene zijde verklaart uitdrukkelijk dat het voorbeschreven goed:

- niet is opgenomen op een **vastgestelde inventaris** genoemd in artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (*met name: de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris landschappelijk erfgoed*), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed op een inventaris op te nemen.

- geen **beschermd goed** overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (*met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, beschermd monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of beschermde archeologische site*) is, noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

Voorkooprecht(en)

Op voorschreven goed rust **geen** wettelijk/decretaal voorkooprecht, hetgeen is gebleken uit een opzoeking op de webtoepassing e-voorkooploket de dato 16 april 2025. De verkoper verklaart dat het voorbeschreven goed evenmin is bezwaard met een conventioneel voorkooprecht.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen op 25 april 2025.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het verkochte goed.

Informatie aan de koper

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem gewezen heeft op het bestaan van premies die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be.

De koper erkent tevens door ondergetekende notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven.

<u>B. Algemene verkoopvoorwaarden</u>
--

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en

vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de 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 tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de

afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

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

Een bidder 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 eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder 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 verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de

biedingen;

- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

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 bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige 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° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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 procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig

duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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);

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

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

alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 angewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de 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, 1° 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.

<u>C. Definities</u>

- 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.

<u>D. Volmacht</u>

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

Hierna "**de lasthebber**" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van in pandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij #geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

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

<u>E. Eindverklaringen</u>

1. De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen **ambtshalve inschrijving** te nemen, om welke reden ook.
2. Door de ondergetekende Notaris werd toelichting gegeven van:
 - a) de fiscale bepalingen omtrent eventuele **meerwaardebelasting** in hoofde van al dan niet rijksinwoners.
 - b) de mogelijkheden tot het bekomen van verminderingen van de te betalen registratiebelasting in hoofde van de koper. De toewijzingen zullen in het proces-verbaal van definitieve toewijzing ondergetekende notaris desgevallend verzoeken om toepassing van de op hen toepasselijke fiscale gunstmaatregelen.
3. Tot uitvoering dezer kiezen partijen **woonst** in hun woonplaats.
4. De ondergetekende notaris bevestigt de **eensluidendheid** van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de partijen met de door de wet vereiste officiële stukken.

Overeenkomstig de Hypotheekwet **waarmerkt** de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en woonplaatsen op basis van het uittreksel uit het rijksregister.

5. De verkoper heeft verklaard zijn volledige **handelingsbekwaamheid** te bezitten; elke verkoper heeft verklaard niet in staat van **faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid** te verkeren, noch bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een **failliete vennootschap**, geen **gerechtelijk reorganisatie** te hebben bekomen en inzonderheid heeft de verkoper verklaard in eer en geweten dat hij op heden geen vordering tot **collectieve schuldenregeling** heeft ingeleid.

6. De comparanten erkennen dat hen door de optredende notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Recht op geschriften

Recht op geschrift bedraagt € 50,00 op aangifte door "Blontrock & Vermeersch", geassocieerde Notarissen bv.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Na erkenning door partijen dat de notaris hen volledig heeft ingelicht nopens de rechten, verplichtingen en lasten van de akte, hen onpartijdig raad gaf en de aandacht vestigde op mogelijke tegenstrijdige belangen en/of onevenwichtige bedingen en na hun bevestiging alles uitdrukkelijk te aanvaarden zoals geformuleerd, opgemaakt en verleden, datum en plaats als vermeld.

Na toelichting van de akte en na voorlezing hebben de partijen handelend als gezegd, met ons notaris getekend.

(Volgen de handtekeningen)