



|                          |                                    |                   |         |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------|---------|
| Rep. n°:                 | <b>LASTENKOHIER ONLINE VERKOOP</b> |                   |         |
| D. 103973/CC/ASR/        |                                    |                   |         |
| Registratiekantoor:      | Kortrijk I                         | Reg. Bel. VLABEL: | € 0,00  |
| Kantoor Rechtszekerheid: | -                                  | Reg. Bel. FOD:    | € 50,00 |
| Recht op geschriften:    | € 50,00                            | Hypotheekrecht:   | € 0,00  |
| Registers:               | -                                  | Aantal bijlagen:  | 0       |

HET JAAR TWEEDUIZEND EENENTWINTIG.

Op achtentwintig juni.

Ga ik, meester **Christoph CASTELEIN**, die mijn ambt uitoefent in de vennootschap “West, Geassocieerde Notarissen”, met zetel te Koksijde, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

(...)

**ONLINE OPENBARE VERKOOP VIA BIDDIT  
VERKOOPSVOORWAARDEN  
Barkenlaan 31, 8660 De Panne**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- 1° Een voorafgaande uiteenzetting omtrent de voorafgaande procedure uitvoerend onroerend beslag;
- 2° Een voorafgaande uiteenzetting omtrent het uitbrengen van een bod;
- 3° De bijzondere verkoopsvoorwaarden van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 4° De administratieve voorwaarden van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 5° De attesten en de formulieren van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 6° De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- 7° De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

(...)

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING: AANDACHTSPUNTEN BIJ HET  
UITBRENGEN VAN EEN BOD**

**GEVOLGEN VAN EEN BOD**

- 1° 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- bereikbaar is voor de notaris.

2° Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de vijf (5) hoogste 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 tien (10) werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de hoogst weerhouden bidder nadat de notaris contact met hem heeft opgenomen, voor de notaris zal verschijnen, opdat die notaris zich van de identiteit, bekwaamheid en de burgerlijke staat van de koper kan verzekeren;

- de hoogst weerhouden bidder voor de notaris zal verschijnen om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen, nadat zijn bod werd aanvaard door de verkoper.

#### **GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING**

Onderhavige verkoop wordt **niet** gesloten onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

De koper moet de **kosten** in euro betalen op het kantoor van de notaris binnen **vijf dagen** vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper moet de geboden **prijs** in euro betalen op het kantoor van de notaris binnen **zes weken** te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper wordt er op gewezen dat hij dus reeds op het ogenblik van de biedingen een duidelijk zicht dient te hebben op de wijze waarop hij zijn aankoop zal financieren, gelet op deze timing, waarvan niet kan worden afgeweken.

#### **DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is in principe **dinsdag 21 september om 13.00 uur**.

Degene aan wie het goed wordt toegewezen is verplicht om op **donderdag 23 september 2021 om 16.00 uur** aanwezig zijn op het kantoor van ondergetekende notaris voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing.

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN EIGEN AAN DE ONLINE VERKOOP**

##### **CONTACTGEGEVENS NOTARISKANTOOR**

West, Geassocieerde Notarissen

Ondernemingsnummer: 0713.613.855

Kantoor Kortrijk: 8500 Kortrijk, Doorniksesteenweg 59

Telefoonnummer: 056 25 38 15

Mail: [asr@westnotarissen.be](mailto:asr@westnotarissen.be)

##### **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

### GEMEENTE DE PANNE – EERSTE AFDELING

In de residentie “**BARKENLAAN 31**”, gelegen Barkenlaan 31, kadastraal gekend volgens basisakte sectie A nummer 648 met een oppervlakte van 254 m<sup>2</sup> en nummer 647 met een oppervlakte van 246 m<sup>2</sup> en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0648P0000 met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>:

1. Het **appartement** genummerd **6** gelegen op tweede verdieping, (achterkant) omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, twee slaapkamers, badkamer en W.C.;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

\* honderd zeventig/negenhonderd zestigsten (170/960sten) in de gemene delen van het gebouw;

\* honderd zeventig/duizendsten (170/1.000sten) in de gemene delen der grond (vijfhonderd vierkante meter).

- Perceelsidentificatienummer: A 0648P0012 (A2/6/).

- Kadastraal inkomen: € 521,00.

2. De **parking** genummerd **6** gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de afgelijnde oppervlakte en ruimte der parking;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

\* vier/veertigsten (4/40) in de gemene delen der grondbedekking van de manoeuvreerruimte en parkingzone;

\* vier/duizendsten (4/1.000) in de gemene delen der grond (vijfhonderd vierkante meter) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Perceelsidentificatienummer: A 0648P0022 (P.GV/6/).

- Kadastraal inkomen: € 24,00.

Hierna onveranderlijk “**het goed**” genoemd.

### ROERENDE GOEDEREN

Er zijn geen roerende goederen inbegrepen in deze verkoop.

Het parket dat zich ter plaatse vindt in stapels verpakt kan eventueel afzonderlijk worden aangekocht, zo de koper daarin interesse zou tonen. Het parket en de overige bouwmaterialen voor verdere afwerking van het appartement, die zich in het appartement bevinden, maken evenwel geen voorwerp uit van onderhavige lastenkohier, zodat daaromtrent een afzonderlijke onderhandeling zal moeten worden gevoerd met de verkoper.

Indien zich in het voorschreven goed meubels bevinden die de eigenaar niet heeft weggenomen vóór de toewijzing zal de koper er zijn eigen zaak van moeten maken, en zal hij desgevallend op eigen kosten moeten instaan voor de verwijdering ervan.

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

- De aanwezige verlichtingselementen (lampen, spots, enzovoort);
- Alle onroerende goederen door incorporatie en bestemming in de meest ruime zin van het woord (waaronder alle inbouwtoestellen in de ruimste zin van het woord).

#### **VERKLARING KADASTRAAL INKOMEN**

De verkoper verklaart in de laatste 2 jaar veranderingswerken te hebben uitgevoerd aan het goed.

De verkoper verklaart dat hij aan de administratie van het kadaster de beëindiging van de werken nog niet heeft gemeld.

De verkoper verklaart bijgevolg dus nog niet in kennis te zijn gesteld van een aanpassing of herziening van het kadastraal inkomen van het goed.

Indien zou blijken dat enige boete verschuldigd zou zijn wegens het laattijdig melden van het einde van de werken, dan zal deze boete lastens de verkoper zijn en dit ter gehele vrijwaring van de koper.

De koper erkent dat het kadastraal inkomen zoals hiervoor vermeld, naar aanleiding van voormelde werken en kennisgeving van beëindiging van de werken kan worden aangepast/herzien. De koper erkent te weten dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op enige vergoeding van de verkoper en vrijwaart deze dienaangaande.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

(...)

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

#### **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.

#### **OVERWIJZING VAN DE PRIJS**

De prijs zal betaald worden aan de ingeschreven schuldeiser, aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, en/of aan de schuldeisers die gunstig gerangschikt zijn, waarvan de overwijzing voorgeschreven door artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek wordt gedaan, dit ten bedrage van hun schuldvorderingen in hoofdsom, intresten en bijhorigheden.

Deze overwijzing van de prijs geldt in elk geval ook voor de schuldeiser die het beslag vervolgt en wiens beslagexploot werd overgeschreven, ook bij gebreke van overschrijving van het bevel voorafgaand aan het beslag.

Een en ander betekent dat de toewijzing zich niet geldig kan bevrijden in handen van de eigenaar, omdat de prijs toekomt aan de schuldeiser door de techniek van overwijzing.

#### **ROERENDE ZEKERHEDEN**

De kandidaat-kopers worden op de hoogte gesteld van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen. Deze wetgeving laat onder meer 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 consultatie van het Nationaal Pandregister blijkt geen geregistreerd eigendomsvoorbehoud.

#### **TELLERS**

De leidingen, tellers en andere inrichtingen (onder meer deze van water, gas en elektriciteit), eigendom van de gemeente, concessiehoudende vennootschappen of andere derden, zijn niet in de verkoop inbegrepen.

De individuele aansluitingen op alle openbare en/of private nutsvoorzieningen en verdeelnetten zijn ten laste van de koper.

De koper treedt in de rechten en plichten van de verkoper voor de contracten inzake water-, gas- en elektriciteitsverbruik, het onderhoud van de meters en andere apparaten. Hij betaalt er de vergoedingen van, vanaf de eerstvolgende vervaldag volgend op de ingenottreding. De koper stelt de betrokken nutsmaatschappijen op de hoogte van de overdracht.

#### **INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt **HONDERD TWINTIG DUIZEND EURO (€ 120.000,00)**.

#### **MINIMUMBOD**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) 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 **maandag 13 september 2021 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 21 september 2021 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

#### **DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 23 september 2021 om 16.00 uur**.

#### **COMMANDVERKLARING – STERKMAKING**

De koper wordt verondersteld gekocht te hebben voor zichzelf of voor command. De koper kan op zijn kosten een lastgever aanwijzen, op voorwaarde dat hij deze aangeeft aan de notaris of hem die aangifte betekent uiterlijk de vijfde werkdag na de toewijzing.

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

De koper staat in voor de goedgeheid en de rechtsbekwaamheid van zijn lastgever. Zo er beroep wordt gedaan op een commandverklaring zal de koper hoofdelijk en met zijn command verbonden zijn tot betaling van de koopprijs, van de kosten en tot de volledige uitvoering van alle voorwaarden van de verkoop indien de verzoeker dit eist.

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

Aankoop bij sterkmaking is niet toegelaten.

#### **BEZOEKEN**

##### **Sleutel op kantoor**

Het bezoek zal telkens plaatsvinden na voorafgaandelijke contactname met het notariaat. Ofwel zal een sleutel zal ter beschikking worden gesteld op het notariaat, dewelke aan de geïnteresseerde zal worden overhandigd met het oog op bezoek, ofwel zal iemand ter plaatse zijn in opdracht van het notariaat om de geïnteresseerde toegang te verschaffen tot het goed met het oog op het bezoek.

#### **PUBLICITEIT**

##### **Print**

De printpubliciteit zal gebeuren vanaf week 35 tot en met week 38: verschijning in het notarisblad en kranten van de Standaard en het Nieuwsblad (weekend-editie).

Er zullen in totaal 4 inlassingen gebeuren (de biedingsperiode inbegrepen).

##### **Digitaal – virtueel**

De digitale publiciteit zal gebeuren vanaf week 27 tot en met week 38:

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

- notaris.be;
- immoweb.be.

### **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 verkoper verklaart dat het goed thans vrij is van gebruik.

### **STAAT VAN HET GOED**

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

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

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, voor zover de verkoper daar geen kennis van had. De toewijzeling verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken niet kan worden ingesteld (artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek), evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven/twaalfteden (artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek). De toewijzeling zal formeel verklaren het verkochte goed aandachtig bezocht te hebben.

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

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

### **OPPERVLAKTE VAN HET GOED**

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

### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

#### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen bevoorreed of benadeeld zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten, of er zich van te bevrijden, en de voordelige in zijn

voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, en zonder verhaal jegens de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten er geen andere erfdienstbaarheden of verplichtingen het goed bezwaren, dan deze die zouden kunnen blijken uit de hierna vermelde basisakte.

#### **Gemeenheden**

De verkoper verklaart dat het 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, hagen en afsluitingen die de begrenzing vormen van het goed en de aanpalende eigendommen.

#### **BELASTINGEN**

De koper betaalt de bijdragen, taksen en lasten waaraan het goed wordt onderworpen, en dit vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

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.

### **BEPALINGEN INZAKE MEDE-EIGENDOM**

#### **BASISAKTE**

De basisakte en het reglement van mede-eigendom met betrekking tot de residentie werd verleden voor notaris Frank Heyvaert, te Veurne, op 26 november 1991, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op 23 januari 1992, boek 8229 artikel 1.

De koper verklaart zich te zullen gedragen naar alle rechten en verplichtingen in de statuten van het gebouw. Hij is in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen die eruit volgen. Hij moet in alle opzichten de beschikkingen ervan eerbiedigen en er de uitvoering van opleggen aan al zijn rechthebbenden en rechtsopvolgers, ten allen titel en in het bijzonder aan zijn huurder, zonder enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De basisakte en aangehechte documenten (statuten) maken samen één geheel uit. De koper ontslaat de notaris de voorwaarden ervan en het reglement van mede-eigendom in deze akte op te nemen vermits hij verklaart in het bezit te zijn van een exemplaar ervan en deze wel te kennen.

In alle akten die de overdracht of aanwijzing van eigendom of genot met inbegrip van de huurovereenkomsten betreffende het voorschreven goed bevatten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten van het gebouw grondig kennen en dat zij zich verbinden die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

#### **SYNDICUS**

De verkoper verklaart dat voor het goed, syndicus is: Agence Leroy.



### **INLICHTINGEN SYNDICUS**

De notaris heeft bij ter post e-mailbericht van 4 mei 2021 overeenkomstig artikel 577-11 §2 van het Burgerlijk Wetboek, een kostenstaat opgevraagd bij de gemelde syndicus. Deze heeft daarop geantwoord bij schrijven van 3 juni 2021. De koper bevestigt vóór de ondertekening van de akte in het bezit te zijn gesteld van een kopie van het antwoord van de syndicus en er aldus voldoende kennis van te hebben. Hij ontslaat de notaris hierover gegevens op te nemen in onderhavige akte.

### **KOSTEN MEDE-EIGENDOM**

De koper betaalt zal vanaf de toewijzing eveneens zijn bijdrage leveren in de gemeenschappelijke kosten, gemaakt vanaf deze datum, en zoals die vastgesteld worden in de statuten van het gebouw en in de regelmatig genomen beslissingen der mede-eigenaars van de gebouwen.

### **WERKKAPITAAL – RESERVEKAPITAAL**

De partijen zijn er van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 577-11 §5 1° van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 577-11 §5 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper. Waar nodig heeft de verkoper hiermede rekening gehouden bij het bepalen van de prijs die hij de koper aanrekent.

### **BLOKPOLIS BRANDVERZEKERING**

De koper verklaart te weten dat hij met ingang vanaf de toewijzing ingenottreding alle verzekeringscontracten tegen brand en andere risico's zal moeten verderzetten en de premies en bijdragen dienen te betalen volgens de bedingen opgenomen in de basisakte of het reglement van mede-eigendom. Hij ontslaat de verkoper en de notaris van enige aansprakelijkheid dienaangaande.

## **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

### **STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING**

#### **Stedenbouwkundige inlichtingen/ stedenbouwkundig uittreksel**

##### a) Informatieplicht koper

De koper werd ingelicht over de mogelijkheid om zelf vooraf alle inlichtingen in te winnen op het vlak van stedenbouw en milieu.

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

De partijen werden ingelicht over de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

De verkoper verklaart de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en dat bij zijn weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn.

De koper zal alle toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften moeten respecteren.

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

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

De gemeente heeft het stedenbouwkundig uittreksel bezorgd betreffende het goed.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen, het hypothecair getuigschrift en het stedenbouwkundig uittreksel blijkt:

- dat er voor het goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt: een vergunning *de dato* 7 november 1936 voor het bouwen van een huuropbrengend huis met 6 appartementen (dossiernummer: 38008\_1936\_18; gemeentelijk dossiernummer: 38008/719/G/1936/115), de stedenbouwkundige info vermeldt dienaangaande uitdrukkelijk “volgende aanvraag “vergund geacht gebouw” werd behandeld”;

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: volgens het gewestplan in het woongebied;

- dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat het goed geen deel uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

- dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- dat het goed niet is gelegen in een watergevoelig openruimtegebied;

- dat voor het goed een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 14 mei 2021, die de koper verklaart ontvangen te hebben;

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

### **BODEM**

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

2. De inhoud van het bodemattest afgeleverd op 11 mei 2021 luidt:

***“2 Inhoud van het bodemattest***

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

***2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS***

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

***2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT***

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

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

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten”.*

De notaris wijst de koper er op dat:

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en geen garantie biedt dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn;
- de regels inzake grondverzet onverkort van toepassing blijven.

**ONTEIGENING – ROOILIJN – INNEMING**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed:

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

**ONROEREND ERFGOED**

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

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

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

**WATERPARAGRAAF**

**Opzoeking GEO-loket**

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

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

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

De koper wordt erop gewezen dat het voorschreven goed van nature overstroombaar is door de zee.

#### **Verklaring verkoper**

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

#### **LEEGSTAND**

De verkoper verklaart dat:

- het goed niet opgenomen is op een inventaris van leegstaande gebouwen/woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen/woningen;
- het goed niet is opgenomen op een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- geen procedure werd opgestart tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid of slopingsbevel.

#### **HERSTELVORDERING**

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

#### **VOORKOOPRECHTEN**

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een verkoopbelofte, een optierecht of met een recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair recht van wederinkoop, voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is en dat het geen woning betreft, waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van de Vlaamse Codex Wonen.

Uit een opzoeking in het themabestand van de Vlaamse Grondenbank blijkt dat voor het voorschreven goed geen wettelijk maar wel een decretaal voorkooprecht van toepassing is, met name het voorkooprecht uit de Vlaamse Codex Wonen. Dit moet evenwel niet worden aangeboden, aangezien het voorwerp van deze verkoop een privaatief betreft uit een gebouw in mede-eigendom.

#### **KLIM**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt dat het verkochte 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 erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

### **FORMULIEREN EN ATTESTEN**

#### **STOOKOLIETANK**

De verkoper verklaart dat in het goed noch een bovengrondse noch een ondergrondse stookolietank aanwezig is, en dat er bij zijn weten nooit een tank aanwezig was of werd verwijderd.

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

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

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het privaatief een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en verklaart hij dat aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld (de verkoper heeft de werken zelf uitgevoerd).

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor de gemene delen een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de syndicus, bij schrijven van 3 juni 2021 ontkennend, en verklaart hij dat aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Simon Leen op 21 juni 2021 met vermelding van certificaatnummer 20210621-0002428061-RES-2 en met een energiescore van 174 kWh/m<sup>2</sup> jaar.

De koper werd vóór heden op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat.

Dit certificaat wordt naar aanleiding van ondertekening van het proces-verbaal van toewijs door de verkoper aan de koper overhandigd.

#### **KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 11 juni 2021 werd door Muhamed Aljilji vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement.

De koper zal het origineel ontvangen naar aanleiding van ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf deze laatste keuring zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de 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 notaris informeert de koper over zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, en het feit dat de kosten van herkeuring aan hem worden aangerekend.

#### **ROOKMELDERS**

De notaris wijst de verkoper en de koper er op dat in het Vlaamse Gewest vanaf 1 januari 2020 een verplichting heerst voor de installatie van optische rookmelders in alle Vlaamse woongelegenheden.

De notaris informeert de partijen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren.

#### **ALARMINSTALLATIES**

De verkoper verklaart dat het goed niet is uitgerust met een alarminstallatie.

#### **ZONNEPANELEN**

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen zonnepanelen bevinden.

#### **PUBLICITEITSPANELEN**

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen publiciteitspaneel bevindt.

### **ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE ONLINE VERKOPEN**

#### **TOEPASSINGSGEBIED**

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

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

### **TOETREDING**

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

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de 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 unnen verzetten;
- d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **BIEDINGEN**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### **HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

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

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

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

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

### **BIEDSYSTEMEN**

#### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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



### Plafond (bereikt)

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

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

### **GEVOLGEN VAN EEN BOD**

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

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

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

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

### **HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN**

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van

het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

#### **WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

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

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

De 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:

- o 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).
- o 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder 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 artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER**

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

#### **WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING**

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° 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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in

hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De 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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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

#### **HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID**

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 877 BW).

#### **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.

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

#### **KOSTEN (VLAAMS GEWEST)**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten – daarin begrepen de kwijtingskosten *pro fisco* geschat op nul komma vijftig procent (0,50 %) van de prijs. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, **binnen vijf (5) dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt**. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van tien percent (10 %). Zij bedraagt:

- achttien komma dertig procent (18,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- twaalf komma vijftientig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- twaalf komma nul vijf procent (12,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- elf komma negentig procent (11,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 275.000,00);
- elf komma vijftig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- elf komma vijftig procent (11,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- elf komma veertig procent (11,40%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 375.000,00);
- elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- tien komma vijfennegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- tien komma vijftachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- tien komma vijftig procent (10,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- tien komma vijftig procent (10,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- tien komma dertig procent (10,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- tien komma vijfentwintig procent (10,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- tien komma twintig procent (10,20%), 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.

#### **ALGEMENE BEPALINGEN INZAKE KOSTEN VOOR ALLE GEWESTEN**

Artikel 25 *bis*. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de B.T.W. op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomstige verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

#### **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.

#### **NALATIGHEIDSINTERESTEN**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten (4 %).

#### **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 van rechtswege plaats, 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 (10 %) van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

#### **Nieuwe verkoop – herveiling bij rouwkoop**

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



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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren;

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen;

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending;

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk:

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

#### **Uitvoerend onroerend beslag**

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

#### **MACHTEN VAN DE LASTHEBBER**

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

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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.

#### **DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen;
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht;
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen ;
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze aangeboden worden en die , behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn;
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop;
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper;
- Het online bod of 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.

## **INHOUDING**

De verzoeker heeft te allen tijde het recht om na het afsluiten van de biedingen te beslissen het goed uit de verkoop terug te trekken, en dus om het goed niet toe te wijzen.

Indien er geen enkel bod werd uitgebracht voor het afsluiten van de biedingen, wordt het goed sowieso niet toegewezen. Hiervan zal door de notaris geen afzonderlijk proces-verbaal worden opgemaakt. De verzoeker zal dan moeten instaan voor de kosten van publiciteit en bezichtiging, het opmaken van het lastenkohier, en, in voorkomend geval, alle kosten van betekening.

Indien er wel biedingen werden uitgebracht voor het afsluiten van de biedingen, en de verzoeker wenst niet toe te wijzen, dan zal de notaris overgaan tot het opstellen van een proces-verbaal van inhouding. Bovendien zal de verzoeker gehouden zijn tot betaling van één/derde van het ereloon toepasselijk voor openbare verkopeningen, te rekenen op het hoogst uitgebrachte bod.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **RECHTEN OP GESCHRIFTEN**

De notaris bevestigt de ontvangst van vijftig euro (€ 50,00) ten titel van rechten op geschriften, waarvan kwijting.

### **TOEPASSELIJK RECHT – BEVOEGDHEID**

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

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

### **WOONSTKEUZE**

Voor de uitvoering van de akte verklaren partijen keuze van woonplaats te doen in hun respectievelijke woonst.

### **BEVESTIGING IDENTITEIT**

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

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

#### **BEKWAAMHEID**

De partijen verklaren de nodige handelingsbekwaamheid te hebben (om deze handeling te stellen) niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of een beschikkingsbeperking, niet in staat van faillissement te verkeren en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling.

#### **VERWIJZING NAAR VROEGERE NOTARIËLE AKTEN**

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

#### **NOTARIËLE ADVIESPLICHT**

De notaris vestigt er de aandacht van partijen op dat wanneer tegenstrijdige belangen tussen partijen bestaan of de akte onevenwichtige bedingen bevat, iedere partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Partijen verklaren geen tegenstrijdigheid van belangen in deze zaak te ervaren, alle bedingen van de akte voor evenwichtig te houden en deze te aanvaarden.

Partijen verklaren dat de notaris hen volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en dat hij hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt in deze zaak.

#### **WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Kortrijk, ter studie, op datum als hierboven vermeld, waarbij de partijen verklaren en erkennen:

- ieder, minstens 5 dagen voor heden, een ontwerp van de akte te hebben ontvangen;
- dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp;
- dat de gehele akte door de notaris werd toegelicht aan de partijen.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met ons, notaris.