

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG.

Op drie maart.

Ga ik, Meester **Bruno VAN DAMME**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "TAKT Notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed:

OP VERZOEK VAN:

(...)

Hierna genoemd "de verkoper".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. de bijzondere verkoopsvoorwaarden;

B. de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

C. de definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

D. de volmacht(en).

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

De besloten vennootschap "TAKT Notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Veurne, onder ondernemingsnummer 0810.764.206, met BTW-nummer BE0810.764.206.

telefoonnummer: 058/23 31 19

e-mail adres: info@takt.be

dossierbeheerder: Thomas Raes

e-mail adres: thomas@takt.be

Artikel 1: Beschrijving van de goederen - oorsprong van eigendom **STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling - 38016**

Een handelshuis met aanhorigheden en grond (volgens kadaster een 'welzijnsgebouw'), genaamd "L'Yser", gelegen Sluizen 10, ten kadaster gekend volgens titel onder sectie A, nummer 122 D 3, en volgens huidig kadaster gekend onder sectie A, nummer 122D3 P0000, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van drie are achtennegentig centiare (03a98ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeduizend zevenhonderd zevenendertig euro (€ 2.737,00).

Hierna ook genoemd "het goed".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

Algemene bepalingen

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 verkoopvoorwaarden 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.

Artikel 2: Instelprijs

De instelprijs voor het hiervoor beschreven onroerend goed bedraagt zevenhonderdduizend euro (€ 700.000,00).

Artikel 3: Minimumbod

Het minimumbod voor het hiervoor beschreven onroerend goed bedraagt tienduizend euro (€ 10.000,00). Dit betekent dat er met minstens tienduizend euro (€ 10.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Artikel 4: Uitsluiting van de premie

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Artikel 5: Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 28 april 2025 om dertien (13) uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 6 mei 2025 om dertien (13) uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 6: Publiciteit

De biedingsronde zal worden aangekondigd overeenkomstig het door Mediahuis voorgestelde communicatiepakket, zijnde het volledige digitaal pakket met een printpublicatie in het Notarisblad voor West-Vlaanderen notaris.be (elke vrijdag tussen De Standaard en zaterdag tussen Het Nieuwsblad) en dit gedurende 5 weken met een bijkomende publicatie op de website Immoweb.

Artikel 7: Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van de ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor Takt Notarissen te Nieuwpoort op donderdag 8 mei 2025 om 14 uur.

Artikel 8: Bezoeken

Het goed zal op afspraak door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden. De kandidaat-kopers die het goed wensen te bezoeken dienen daartoe voorafgaandelijk contact op te nemen door te mailen naar secretariaat@nieuwpoort.be.

De ondergetekende notaris houdt zich het recht voor de bezoekenregeling te wijzigen in het belang van de verkoop.

Artikel 9: Eigendomsoverdracht

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

Artikel 10: Genot - Gebruik

De koper zal het genot van het goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende kosten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking invoeren tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

De verkoper verklaart dat het hoger beschreven goed niet verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik is en bijgevolg vrij is van gebruik.

Artikel 11: Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

Vlaamse decretale voorkooprechten – Conventionele voorkooprechten – Recht van wederinkoop - Wooncode - aanbidding recht van voorkoop

Raadpleging e-voorkooploket – Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten (B.S. 24 juli 2007 – inwerkingtreding 1 oktober 2012)

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket gedaan op 15 januari 2025 blijkt dat voor het hiervoor beschreven goed een voorkooprecht van toepassing is ten gunste van De Vlaamse Waterweg.

Ter uitvoering van het hiervoor vermelde voorkooprecht heeft de instrumenterende notaris kennisgeving gedaan van de online verkoop minstens 30 dagen vóór aanvang van de biedingen, hetzij op 25 februari 2025.

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

Na het beëindigen van de elektronische biedingen en voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijs, moet de notaris het voorkooprecht aanbieden via het e-voorkooploket. Wordt het voorkooprecht aangeboden, dan beschikt de begunstigde slechts over één werkdag om het voorkooprecht al dan niet uit te oefenen. Indien binnen de termijn van één dag geen uitoefening van het voorkooprecht werd doorgegeven, dan moet het voorkooprecht als niet uitgeoefend worden beschouwd.

De termijn van één werkdag wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De termijn begint met andere woorden te lopen vanaf de dag na de kennisgeving van het aanbod. Een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag is in tegenstelling tot de aanbidding van het voorkooprecht bij de fysieke verkopen – niet in de termijn begrepen.

Nadat de termijn van één werkdag verstreken is, kan de akte vervolgens getekend worden met de kandidaat-koper, dan wel de begunstigde van het voorkooprecht en dit binnen de wettelijke voorziene termijn van maximum tien werkdagen na het sluiten van de biedingen.

De ondergetekende notaris verklaart verder dat naar zijn weten het goed met geen enkel conventioneel of ander wettelijk voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod tot vervreemden. Er blijkt uit de voorliggende informatie eveneens dat de verkoper zelf geen voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop bij overeenkomst heeft toegekend.

Artikel 12: Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften,

zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

De verkoper verklaart dat de boiler defect is. De herstellings - en/of aanpassingswerken die aan de boiler (en toebehoren) moeten worden uitgevoerd om de boiler terug te doen werken, zullen worden uitgevoerd door de uiteindelijke koper op diens kosten en verantwoordelijkheid.

Artikel 13: Grenzen - Oppervlakte

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

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

Artikel 14: Gemeenheden

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

Artikel 15: Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper heeft verklaard zelf geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd of toegestaan betreffende het verkochte goed en verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden betreffende het verkochte goed, ook niet van erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden gevestigd of toegestaan door anderen.

De koper zal in de plaats gesteld zijn van de verkoper aangaande alle erfdienstbaarheden die het hiervoor beschreven goed zouden kunnen bezwaren of in het voordeel ervan werden bedongen in vroegere eigendomstitels of door verjaring verworven.

Artikel 16: Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Artikel 17: Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Artikel 18: Administratieve bepalingen

A. Ruimtelijke ordening en stedenbouw

1. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° Stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

dat voor wat betreft het hiervoor beschreven goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd, behoudens:

- op 18 maart 1991 voor het plaatsen van een brandladder aan de achtergevel van het gelijkvloers naar de verdiepingen (gemeentelijk dossiernummer 38016/1208/B/1991/34);

- op 9 mei 2014 voor het vernieuwen van het jaagpad langs de IJzer tussen het sluizencomplex en de V.V.W. Westhoek en het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel langs de woningen van de IJzer en Brugsevaart (gemeentelijk dossiernummer 38016/7265/B/2013/166);

- op 27 augustus 2019 voor het verbouwen van het gebouw l'Yser – regularisatie – voorzien extra kamer (dossiernummer gemeente: OMV_2019015847).

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn. Het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Nieuwpoort op 21 januari 2025 vermeldt in dit verband letterlijk het volgende:

"- Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 38016/8341/G/1923/83

Functie gebouw: Wonen

Status: Positief

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beschrijving: heropbouw hotel L'Yser

Referentie: 38016_1923_79

-Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 38016/8798/G/1948/46

Functie gebouw: Handel horeca en diensten

Status: Positief

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beschrijving: wederopbouw van het Hotel - Restaurant "L'Yser" aan de sluizen

Referentie: 38016_1948_44".

2° Inlichtingen van de stad Nieuwpoort

dat volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Nieuwpoort op 21 januari 2025:

- het hiervoor beschreven goed volgens het origineel gewestplan "Veurne-westkust", goedgekeurd op 6 december 1976, gelegen is in recreatiegebieden en woongebieden;

- het hiervoor beschreven goed volgens het bijzonder plan van aanleg "Nieuwendamme", goedgekeurd op 23 juni 1987, gelegen is in een gebied met als bestemming woongebouwen – woningen en tuin;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen de omschrijving van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen Westhoek", goedgekeurd op 23 oktober 2013;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen de omschrijving van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kreekgebied en omgeving Nieuwpoort", goedgekeurd op 13 september 2024;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen een zoneringsplan van het type collectief geoptimaliseerd buitengebied (referentie: 014-60);

- het luik onroerend erfgoed vermeldt letterlijk het volgende:

„Aanduidingstype: Beschermd stads of dorpsgezicht intrinsiek beschermingstype

Beschrijving: Sluizencomplex De Ganzepoot met oorlogsmonumenten en omgeving

Referentie: 13874

Geldigheid startdatum: 17/12/1999

.Aanduidingstype: Vastgesteld bouwkundig erfgoed

Beschrijving: Sluizencomplex De Ganzenpoot met oorlogsgedenktekens

Referentie: 169606

Geldigheid startdatum: 14/05/2024

.Aanduidingstype: UNESCO werelderfgoed bufferzone

Beschrijving: Gedenkteken voor de vermisten Nieuport Memorial: buffer

Referentie: 174377

Geldigheid startdatum: 20/09/2023"

3° Geen rechterlijke of bestuurlijke maatregel

dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een

maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Voorkooprecht

dat op het hiervoor beschreven goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° Verkaveling

at voor het hiervoor beschreven goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° Voorkeursbesluit of projectbesluit

dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Watergevoelig openruimtegebied

dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2. De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed geen bestemmingswijziging heeft verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing.

3. De instrumenterende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De kandidaat-koper wordt geacht voorafgaandelijk aan de biedingsdagen voor openbare verkoop, alle nuttige of nodige bijkomende informatie ingewonnen te zullen hebben ten aanzien van alle punten uit deze informatie en andere mij, notaris, niet bekende elementen, bij de stad Nieuwpoort. Hij treedt dan ook van rechtswege en zonder enige beperking ter zake in de rechten en plichten van de verkoper, zonder enige tussenkomst vanwege of verhaal jegens en met nadrukkelijk ontslag van iedere verantwoordelijkheid ter zake.

B. Bodemdecreet

1. De ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat onderhavige overeenkomst moet worden aanzien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 101 van het bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten, geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet.

3. In het licht van het decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, heeft de ondergetekende notaris aan OVAM het vereiste bodemattest gevraagd.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door OVAM op 8 augustus 2023, luidt letterlijk als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2023

afdeling : 38016 NIEUWPOORT 1 AFD

straat + nr. : Sluizen 10

sectie : A

nummer : 0122/00D003

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 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. De verkoper verklaart met betrekking tot het hiervoor beschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de uiteindelijke koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen opgenomen in het bodemdecreet werden toegepast.

C. Asbestinventarisattest

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 asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240422-000125.000, uitgegeven op 22 april 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

1 Beperking

0 Uitsluitingen".

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 asbestinventaris-atteest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een exemplaar van voormeld attest is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

D. Stookolietank

De verkoper verklaart:

- dat er zich op het verkochte goed een bovengrondse stookolietank van 7.000 liter bevindt.

- dat deze tank reeds voorzien is van een overvulbeveiliging.

- dat deze tank op 29 februari 2008 het voorwerp heeft uitgemaakt van een periodieke controle zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door BV Coopman-Pieters te Middelkerke (Westende). Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop op merkplaat geplaatst is wat wijst op een gunstig testresultaat.

- dat er zich geen dieseltanks (transportfunctie) noch benzinetanks op het verkochte goed bevinden.

E. Tijdelijke en mobiele werkplaatsen

Op vraag van de ondergetekende notaris of er voor het hiervoor beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend, en bevestigt de verkoper dat er aan deze eigendom sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Het postinterventiedossier (bestaande uit facturen, attesten en plannen) zal aan de koper worden overhandigd nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende kosten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

F. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 2.2., afdeling 2.2.1.,

onderafdeling 2.2.1.1. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie.

G. Energieprestatiecertificaat

De ondergetekende notaris wijst op de verplichtingen die voortvloeien uit het Energiedecreet van 8 mei 2009, uitgevoerd in het Energiebesluit van 19 november 2010, dat de coördinatie is van het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet en meer in het bijzonder de bepalingen van artikel 20, en zoals uitgevoerd door de twee uitvoeringsbesluiten respectievelijk van 11 januari 2008 en van 5 december 2008.

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige Youssef Takrifa (met erkenningscode EP18755) op 21 april 2024 met vermelding van certificaatnummer 20240421-0003199741-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 285KWh/m²jaar, label C.

De uiteindelijke koper van het hiervoor beschreven onroerend goed zal het origineel van voormeld certificaat ontvangen samen met een afschrift van de verkoopsvoorwaarden en het proces-verbaal van toewijzing.

De kandidaat-koper wordt er op gewezen dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is.

De koper zal in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst de instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

H. Renovatieplicht

Het goed is een niet-residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst;

2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K;

3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden;

4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Bovendien moeten de kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen vijf jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen.

Die kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om vanaf 1 januari 2023 in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen. Op vandaag is er nog onduidelijkheid over de toepassing van deze afwijking bij verkopen die plaatsvinden voor 1 januari 2023.

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

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Het verkochte goed maakt deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Hierdoor is de koper vrijgesteld van de verplichtingen inzake:

- dakisolatie (voor de schildelen waarop de bescherming rust)
- het vervangen van enkel glas (voor de schildelen waarop de bescherming rust).

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De koper wordt er 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.

1. Onroerend erfgoeddecreet – Onroerend erfgoedbesluit

De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed opgenomen was in de inventaris van bouwkundig erfgoed “Sluizencomplex De Ganzepoot met oorlogsmonumenten” (ID: 31523) van 8 december 2014 tot 14 mei 2024.

Het goed is niet opgenomen in de landschapsatlas, noch de inventaris van archeologische zones of de inventaris van landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed "Sluizencomplex De Ganzenpoot met oorlogsgedenktekens" (ID: 169606) sinds 14 mei 2024 tot heden.

De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed is aangeduid als beschermd stad- of dorpsgezicht, namelijk "Sluizencomplex De Ganzenpoot met oorlogsmonumenten en omgeving" (ID: 13874) sinds 17 december 1999 tot heden.

De verkoper verklaart dat i) het sluizencomplex uit 1876-78 te Nieuwpoort beschermd is als monument, en ii) het hiervoor beschreven goed gelegen is langs het sluizencomplex en aldus als beschermd monument is aangeduid onder de benaming "Sluizencomplex De Ganzenpoot met oorlogsmonumenten: sluizencomplex" (ID: 13857) sinds 17 december 1999 tot heden.

De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed gelegen is in een Unesco werelderfgoed bufferzone "Gedenkteken voor de vermisten Nieuport Memorial: buffer" (ID: 174377) sinds 20 september 2023 tot heden.

De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed ook definitief werd beschermd.

Het beschermingsbesluit dateert van 17 december 1999 en luidt letterlijk als volgt:

"Artikel 1. Wordt beschermd, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995;

- als monument:

Het sluizencomplex genaamd "De Ganzenpoot" met inbegrip van de volledige technische uitrusting van de oeververstevingen, van de bruggen, van de houten geleidingswerken (dukdalven e.d.), van de dienstgebouwen en van de volledige aanleg van de restzones zoals afgebakend op plan in bijlage.

gelegen te NIEUWPOORT, Sasplein z.n.

bekend ten kadaster NIEUWPOORT, 1e afdeling, sectie A, perceelnummers: 80/2a, 109x2, 102r.

Met inbegrip van de niet kadastraal vastgelegde gedeelten van het sluizencomplex en de oeverbekledingen zoals aangeduid op plan; omwille van het algemeen belang gevormd door de industrieel-archeologische waarde als uniek voorbeeld van een groot sluizencomplex uit 1876-78 bestaande uit verschillende schut- en uitwateringssluizen die beantwoorden aan uitzonderlijke plaatselijke noden inzake scheepvaart- en waterhuishouding van het hinterland; als sluizencomplex waarvan de onderdelen specifieke technische- en afwerkingskenmerken bezitten; als sluizencomplex waarvan de niet-technische tussenruimten van een specifieke groenaanleg en van dienstgebouwen in traditionalistische zgn. "wederopbouwstijl" werden voorzien

- als monument:

a. Het Koning Albert-Monument gelegen: Westendelaan, bekend ten kadaster: NIEUWPOORT, 1ste afdeling, sectie G, perceelnummer 204n (deel); zoals aangeduid op plan in bijlage.

b. De gedenkplaat van de Belgische militaire weerstandsorganisatie (1944) nabij de Veurnesluis, zonder kadastrale identificatie; zoals aangeduid op plan in bijlage.

c. De Gedenkplaat "Schuilplaats der sluiswachters" nabij het Veurnesas; bekend ten kadaster: NIEUWPOORT, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummer 80a26 (deel); zoals aangeduid op plan in bijlage.

d. Het IJzergedenkteken van P. Bracke, nabij de Iepersluis; bekend ten kadaster: NIEUWPOORT, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummer 109/2k (deel); zoals aangeduid op plan in bijlage.

e. De gedenkplaat van de Provincie West-Vlaanderen, ter hoogte van NIEUWPOORT, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummer 80/2b (deel); zoals aangeduid op plan in bijlage.

f. Het gedenkteken van de 81ste territoriale infanteriedivisie nabij de Gravensluis; zonder kadastrale identificatie; zoals aangeduid op plan in bijlage.

g. Het Brits gedenkteken, gelegen Westendelaan; zonder kadastrale identificatie; zoals aangeduid op plan in bijlage.

Omwille van het algemeen belang gevormd door de esthetische, historische en socio-culturele waarde als herdenkingsobjecten van en materiële verwijzingen met symboolwaarde naar feiten, en slachtoffers van vooral de Eerste Wereldoorlog; als illustratie van de uiteenlopende wijzen waarop men deze gedenktekens tijdens het interbellum en na de Tweede Wereldoorlog concipieerde; als illustratie van de wijze waarop men de oorlogsfeiten, het verloop van de oorlog en de oorlogsslachtoffers van beide oorlogen wenste te herdenken.

- als stadsgezicht:

De omgeving van het sluisencomplex genaamd "De Ganzenpoot" en van de nabijgelegen oorlogsgedenktekens zoals afgebakend op bijgaand plan.

gelegen te Nieuwpoort, bekend ten kadaster:

Nieuwpoort, 1e afdeling, sectie A, perceelnummers 102/2, 102R, 102S, 109/2H, 109/2K, 109S2, 109T2, 109X2, 109Y2(DEEL), 115B, 117D4, 117E4, 117F5, 117G5, 117S4, 117X4, 117Z3, 121X5, 122B3, 122D3, 122E3, 122F3, 122G3, 122H3, 122Y2, 80/2A, 80/2B, 80/4, 80A25, 80A26(DEEL), 80C18(DEEL), 80C25, 80D18, 80D22, 80G18, 80W23, 80Y17, 80Z17 en percelen zonder nummer;

Nieuwpoort, 1e afdeling, sectie G, perceelnummers 204N, 205E(DEEL) en percelen zonder nummer.

Omwille van het algemeen belang gevormd door de esthetische waarde van de stedenbouwkundige aanleg rond het sluisencomplex, in bijzonderheden:

- het begrenzend karakter en de schaal van de randbebouwing, de randbeplanting en de brug op de Kustweg die de site vormelijk afsluiten

- de specifieke groenaanleg van de niet-technische ruimten tussen de sluisen en rond de oorlogsgedenktekens.

Omwille van het algemeen belang gevormd door de esthetische en industrieel-archeologische waarde van de gebouwen op de percelen 117s4, 117x4, 1-17e4 die als zeldzaam geworden en goed bewaarde beeldbepalende elementen met voorbeeldwaarde op het vlak van de architecturale kenmerken van bedrijfsgebouwen resp. woning/kantoorgebouw uit de vroegere jaren '20 - opgetrokken in de toenmalige fraaie plaatselijke wederopbouwstijl - door hun beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van het monument 'Ganzenpoot' tot zijn recht doen komen.

Artikel 2. *Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:*

A. De beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten (Belgisch Staatsblad 10 maart 1994).

B. Specifieke erfdienstbaarheden

1. Is verboden:

- Om het even welk werk dat de aard van de grond of het uitzicht van het terrein zou kunnen wijzigen. De ondergrondse infrastructuur dient omwille van hun belang voor de bevoorrading ten alle tijde voor onderhoud en herstel toegankelijk te zijn.

- Het aanplanten van aan het milieu vreemde struik- en boomsoorten.

2. Behoudens voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de minister of zijn gemachtigde, is verboden:

- Het vellen, ontwortelen of beschadigen van hoogstammige bomen. Onderhoudswerken zoals snoeien of knotten zijn toegelaten, mits het oordeelkundig gebeurt. Aanplantingen moeten voor advies aan het Bestuur voor Monumenten en Landschappen worden overgemaakt.

- Het wijzigen van het uitzicht en/of van de technische kenmerken van de sluizen, verlaten en bruggen alsook van hun uitrusting.

Brussel, 17 december 1999."

De verkoper verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerend erfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

De ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerend erfgoeddecreet en naar www.onroenderfgoed.be.

De ondergetekende notaris bevestigt dat deze verklaring van de verkoper gestaafd wordt door een opzoeking de dato 15 januari 2025 in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld.

J. Risicozone overstromingsgebied - De waterparagraaf

Risicozone voor overstroming

Blijkens opzoeking gedaan op 15 januari 2025 via de website www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de minuuthoudende notaris,

met toepassing van artikel 129, §4 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hiervoor beschreven goed, voor zover hij kan nagaan, niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Integraal waterbeleid

Uit een raadpleging van de overstromingsplannen van de Vlaamse overheid (via de website www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt dat het hiervoor beschreven goed:

- gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, namelijk een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De perceelscore luidt: C (kleine kans op overstromingen).

De gebouwscore luidt: C (kleine kans op overstromingen).

K. Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

De instrumenterende notaris wijst op de elementaire veiligheids-, gezondheids-, woonkwaliteits- en brandveiligheidsvereisten, waaraan elke woning in het Vlaamse Gewest moet voldoen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het (uitvoerings)Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De instrumenterende notaris wijst er op dat een woning die, na een conformiteitsonderzoek, niet conform blijkt te zijn, ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond kan worden verklaard, dat dan onder meer renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden of sloping kunnen opgelegd worden, en dat de conformiteit met de vereisten en normen van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest.

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

L. Onteigening

De verkoper verklaart dat er hem voor het hiervoor beschreven goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

M. Ruilverkaveling

Het hiervoor beschreven goed is niet gelegen in een gebied van ruilverkaveling en is bijgevolg niet onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de notaris wordt bevestigd.

N. Natuurdecreet

Het hiervoor beschreven goed is niet gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreserveaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Bijgevolg is het voorkeurecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

O. Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, wordt verklaard dat het hiervoor beschreven goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op de bij deze verkochte goederen geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Het hiervoor beschreven goed is niet gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

P. Leegstand en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

Q. Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Artikel 19: Hypothecaire toestand - Pandrechten - Rechtsvorderingen

a) Het hiervoor beschreven goed wordt verkocht voor vrij en zuiver van alle bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten hoegenaamd.

De verkoper verklaart op vraag van de instrumenterende notaris ook geen enkele akte van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren te hebben ondertekend in de voorbije 2 maanden.

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

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

De verkoper deelt mee dat dit niet het geval is en verklaart uitdrukkelijk dat er zich in het goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en er evenmin, al dan niet ingevolge eventuele verbeteringen, goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud dat werd geregistreerd in het nationaal pandregister.

c) De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het goed voorhanden zijn.

Artikel 20: Overdracht van risico's

De risico's met betrekking tot het hiervoor beschreven 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.

Artikel 21: Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Artikel 22: Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het te verkopen goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde

verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Artikel 23: Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypotheclair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bieders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;

d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan één van de vorige bieders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overledenieder of aan één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);

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 bieder 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 bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder 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 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 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 bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering tot ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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 vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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 eersteieder die bij aanvang van de biedingen 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 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 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.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig 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 vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma 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 tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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 commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De 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 kosten;

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per 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, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

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

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

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

- De verkoper: de eigenaar of ééniëder 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 megedeeld 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.

D. VOLMACHT

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

(...)

Allen samen hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt: (...), handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de koper, toewijzelingen 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, de massa's vormen, 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 van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen 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 vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend of per e-mailbericht overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lasthebber verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Het is de lasthebber toegestaan de minimumprijs te wijzigen mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de lastgever. Dit akkoord kan via e-mail worden verleend. 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.

ONTWERP

De verzoekende partij, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 17 januari 2025.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van alle verschijners.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

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

WAARVAN AKTE.

Opgesteld op mijn kantoor te Nieuwpoort, op de in de aanhef van de akte vermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heb ik, notaris, samen met de verzoekende partij, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, ondertekend.