

EENVORMIGE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP
BIDDIT.BE

...

=====

Op 16 september 2024.

Ga ik, Meester Sofie VERMEERSCH, geassocieerd notaris met standplaats te Oudenburg, Marktstraat 1C, gerechtelijk kanton Oostende 2, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

...

Die bevestigt dat hij geen verklaring van wettelijke samenwoning heeft afgelegd.

Hierna genoemd "*de verkoper*".

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor "Vermeersch en Kerckhove, geassocieerde notarissen", Marktstraat 1C, 8460 Oudenburg.

Telefoonnummer: 059/26.60.26

Beschrijving van het goed :

STAD BRUGGE

In een appartementsgebouw genaamd residentie "Zeestar", er staande Kustlaan 264, opgericht op een perceel grond bekend ten kadaster in de dertiende afdeling, sectie R, volgens titel en thans nummer 628W6 P0000, met een oppervlakte van zevenhonderd drieëntachtig vierkante meter (783 m²):

Het **appartement genummerd 2H** gelegen op de tweede verdieping, met partitienummer **628W6 P0005**, omvattende volgens de basisakte :

a. in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping (het appartement 2H, kant Heist): hall met gang, living aan de Kustlaan, keuken, drie slaapkamers, badkamer en wc.

- in de kelderverdieping: de garage 2H en de kleine kelder 2H.

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :

honderd negenendertig / duizendsten (139/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Met een niet geïndexeerd KI van achthonderdvijfenzestig euro (€ 865,00).

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw ge-

daan 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.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

Instelprijs

De instelprijs bedraagt tweehonderd negentienduizend euro (€ 219.000,00).

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 woensdag 23 oktober 2024 om 11 uur. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 31 oktober 2024 om 11 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op donderdag 7 november om 17 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kopers kunnen bezocht worden op zaterdagvoormiddag tussen 10u en 12u.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

De koper zal het genot en het vrij gebruik 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 bewa-
rende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de
verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven
gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens
het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepa-
ling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de
koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of
pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs,
de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele
interessen heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs 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 ver-
koper toe. De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tus-
sen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn
door de huurders of de pachters.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet ver-
huurd is.

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 beschrij-
ving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden fou-
tief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebre-
ken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verko-
per te kwader trouw.

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventio-
nele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zicht-
baar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienst-
baarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet
kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens hetgeen eventueel in de basisakte en wijzigende basisaktes wordt vermeld.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

A) Basisakte

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Louis Vande Putte, destijds te Brugge op 21 oktober 1966, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 10 november 1966, boek 9229, nummer 13. Deze werden gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Louis Vande Putte, destijds te Brugge op 27 april 1967, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 11 mei 1967, boek 1011 nummer 2 en een laatste maal gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Louis Vande Putte, destijds te Brugge op 29 december 1967, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 22 januari 1968, boek 1105, nummer 27.

De koper dient zich te schikken naar de bepalingen vervat in de basisakte met reglement van mede-eigendom, alsook van het reglement van interne orde en de wijzigende basisaktes.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde worden samen met de wijzigende basisaktes geacht één geheel uit te maken met deze akte als waren ze alhier integraal overgenomen.

De verkoper verklaart dat de basisakte niet meer gewijzigd werd.

De koper erkent dat hij er kennis van genomen heeft en ontslaat ondergetekende notaris ervan om de inhoud over te nemen in deze akte.

Alle rechten en verplichtingen die uit deze akte voort-

vloeien verbinden op hoofdelijke en ondeelbare wijze de koper en zijn rechtverkrijgenden.

Alle akten van overdracht of eigendomsaanwijzing, zelfs van verhuring, gebruik of genot, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe titularis van een recht van eigendom of genot, kennis heeft genomen van de basisakte en zijn aanhangsels, alsook van de wijzigende basisaktes, dat hij in de plaats is gesteld van de voorgaande eigenaars voor alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien en dat hij zich verbindt die na te leven, evenals de regelmatig genomen of te nemen besluiten van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

B) Wet op mede-eigendom

De vereniging van mede-eigendom heeft als ondernemingsnummer 0817.709.505

A. Ondergetekende notaris heeft overeenkomstig artikel 3.94 §1 en artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, inlichtingen, documenten en een kostenstaat opgevraagd bij de syndicus: Vastgoed De Maeseneire te 8340 Damme, Damse Vaart-Noord 21 bus A met ondernemingsnummer 0736.248.113

Bij schrijven van 12 september 2024 heeft de syndicus de gevraagde inlichtingen en documenten bezorgd.

De koper erkent dat hij voorafgaandelijk het verlijden van deze akte een digitale kopie ontvangen heeft via www.biddit.be.

B. Volgende gemeenschappelijke kosten die hun oorsprong vinden in het verleden, waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht, zijn ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars ten laste van de koper:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing;

2° de oproepen tot kapitaalbrenging;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen;

4° Kosten ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Ondergetekende notaris wijst erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de privaatieve kavel indien enerzijds het eigendomsrecht is overgedragen en anderzijds de overeenkomst vaste datum heeft verkregen.

De koper verklaart dat hij voorafgaandelijk het verlijden van deze akte kennis genomen heeft van de kostenstaat opgemaakt door de syndicus en dat hij een kopie ontvangen heeft.

C. Partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat :

- de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kos-

ten, vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

- de verkoper met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel pro rata zijn gebruik van de gemeenschappelijke delen.

Volgens de syndicus bedraagt de bijdrage in het werkkapitaal voor het appartement duizend tweeënnegentig euro vijf cent (€ 1.092,05).

D. Het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel en wordt 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.

De syndicus heeft meegedeeld dat er geen reservefonds is.

E. De verkoper verklaart dat hij bij zijn weten geen enkele kost, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars, verschuldigd is aan de vereniging van mede-eigenaars.

De verkoper vrijwaart de koper voor de kosten, ontstaan voor de overdracht, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

De basisaktes alsook de syndicus informatie lag ter inzage op het notaris kantoor Vermeersch en Kerckhove vanaf de aankondiging van de verkoop. De digitale versie wordt op het ogenblik van de toewijzing aan de koper overhandigd.

Administratieve bepalingen

***) Stedenbouwkundige bepalingen.**

Teneinde de koper te informeren heeft ondergetekende notaris een stedenbouwkundig uittreksel en stedenbouwkundige inlichtingen aangevraagd bij de Stad Brugge.

Het stedenbouwkundig uittreksel en de stedenbouwkundige inlichtingen werden door de Stad Brugge afgeleverd op 29 augustus 2024.

Een kopie van dit uittreksel en de stedenbouwkundige inlichtingen lag ter inzage op het kantoor van de ondergetekende notaris vanaf de aankondiging van de verkoop en zal door de ondergetekende notaris op eerste verzoek aan de koper worden overhandigd.

Het document wordt bij de toewijzing aan de uiteindelijke koper overhandigd en verder toegelicht.

De ondergetekende notaris wijst op de eigen onderzoeksplicht van de koper en het belang van een bijkomende bevraging bij de bevoegde dienst(en) van de gemeente.

In toepassing van artikel 5.2.1. wordt erop gewezen:

1° dat voor beschreven goed:

- geen recente stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uit-

gereikt.

Constructies opgericht voor 22 april 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden geacht/vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister luidt als volgt:

- Volgens het origineel gewestplan GWP_02000_222_00003_00001 "Brugge-Oostkust" de dato 7 april 1977: woongebieden.

- Volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan RUP_30000_213_00132_00001 PRUP Solitaire vakantiewoningen - Brugge-Oostende de dato 5 juni 2015: overdruk solitaire vakantiewoning.

- Gelegen in het bijzonder plan van aanleg BPA_31005_224_00028_00007 Strandwijk de dato 10 januari 2000:

3° dat beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in Titel VI, Hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op beschreven goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1. of in artikel 34 van het decreet van vijftieng april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten.

5° dat er geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitgereikt werd door de Stad Brugge.

6° ...

7° dat beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (complexe projecten).

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed, voor alle constructies door hem opgericht, een bouw of stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

- dat hem voor beschreven goed geen onteigeningsbesluiten werden betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

- dat bij gebrek aan een omgevingsvergunning voor ste-

denbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige inlichtingen die laten voorzien dat een dergelijke vergunning kan bekomen worden, geen zekerheid kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op de onbebouwde delen van dit goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- dat het verkochte goed niet getroffen is door een rooilijn, doch wel gelegen in rooilijnplan BPA Strandwijk BPA_31005_224_00028_00007 van 10 januari 2000.

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening dat aangeeft voor welke werken een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is. Het uitvoeren van deze werken zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan leiden tot diverse sancties en maatregelen, zoals vermeld in titel VI (handhaving) VCRO.

Ondergetekende notaris wijst de kopers op de principiële vergunningsplicht voor de gehele of gedeeltelijke bestemmingswijziging van 'wonen' naar 'verblijfsrecreatie' in geval van vakantieverhuur van een (deel van een) woning. Onder bepaalde voorwaarden kan het regelmatig verhuren van een vakantieverblijf vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht. De kopers dienen zich hierover te informeren bij de Stad Brugge.

***) Bodemdecreet.**

De verkoper erkent dat ondergetekende notaris hem gewezen heeft op het decreet van de Vlaamse Raad de dato zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en op de draagwijdte van dit decreet voor partijen.

Hierop heeft de verkoper verklaard:

- dat er volgens de gemeentelijke informatie, voor zover bekend :

1) geen activiteit werd uitgeoefend en/of inrichting gevestigd was, opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO;

2) geen milieuvergunningen afgeleverd werden;

- dat bij zijn weten op beschreven goed geen inrichting gevestigd is of was die voorkomt op de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in voormeld decreet.

- geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

- dat er tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad.

Een bodemattest werd aangevraagd bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest.

Bij haar schrijven van 13 september 2024 heeft de OVAM geantwoord als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of 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."

De koper erkent dat hij voorafgaandelijk het verlijden van deze akte een kopie ontvangen heeft.

Het bodemattest lag ter inzage op het notariskantoor van ondergetekende notaris vanaf de aankondiging van de verkoop.

Het bodemattest wordt op het ogenblik van de toewijzing aan de koper overhandigd.

Ondergetekende notaris bevestigt dat het decreet op de bodemsanering en de bodembescherming werd toegepast en wijst erop dat :

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet van toepassing blijven.

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

***) Asbestinventarisattest**

De verkoper verklaart dat zich op het goed een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper legt het asbestinventarisattest voor, opgemaakt door Dries Devrome op 10 januari 2023 met unieke code 20230110-000236.000. De koper bevestigt de goede ontvangst ervan.

De samenvattende conclusie van het attest luidt:

"Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0	0	0
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluiting
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?		
0	Asbestmaterialen	Dringend verwijderen
0	Asbestmaterialen	Dringend maatregelen nemen
0	Asbestmaterialen	Verwijderen
0	Asbestmaterialen	Maatregelen nemen
0	Asbestmaterialen	Zorgvuldig beheren"

De kosten voor verwijdering en verdere opvolging zijn ten laste van de koper.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is aangezien:

1° geen nieuwe asbesthoudende materialen werden aangetroffen;

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

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

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van eventueel aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

De geldigheid van voormeld asbestinventarisatetest werd door instrumenterende notaris gecontroleerd op de website van OVAM op 10 september 2024.

***) Herstelvorderingen.**

De verkoper verklaart dat er, bij zijn weten, op beschreven goed geen vordering of veroordeling rust om het goed te laten herstellen omdat het niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen (artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen).

Dit blijkt ook uit een opzoeking gedaan door ondergetekende notaris in het register van herstellvorderingen de dato 9 september 2024.

***) Ongeschiktheid - Onbewoonbaarheid - Leegstand - Verwaarlozing**

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet werd opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De verkopers verklaren niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het goed op te nemen in een inventaris en/of register.

***) Monumenten - landschappen- bouwkundig erfgoed.**

De verkopers verklaren dat beschreven goed:

- geenszins het voorwerp uitgemaakt heeft van klassering als monument of stads- of dorpsgezicht of rangschikking als waardevol landschap, noch voorkomt op een ontwerprijst en dat zij hieromtrent geen betekening ontvangen hebben.

- niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris landschappelijk erfgoed.

Bovendien verklaren zij dat zij dienaangaande nooit enige betekening of kennisgeving ontvangen hebben.

Uit een opzoeking door instrumenterende notaris in de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed de dato 22 augustus 2024 blijkt dat er geen klassering noch opname is.

***) Ondergrondse leidingen**

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen ondergrondse leidingen liggen op het verkochte goed.

Uit een opzoeking via de website KLIM de dato 9 september 2024 blijkt dat beschreven goed bezwaard zou zijn met ondergrondse innemingen.

Bij schrijven van 9 september 2024 daarna heeft Elia letterlijk als volgt geantwoord :

Naar aanleiding van uw aanvraag via klim van 9 september 2024, kunnen wij u melden dat op voormeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.

Bij schrijven van 10 september 2024 daarna heeft Fluxys letterlijk als volgt geantwoord :

"De Fluxys Belgium nv treedt op in naam en voor rekening van Interconnector Limited voor alle aspecten inzake activiteiten in de nabijheid van deze installaties.

Er bevinden zich geen aardgasvervoerinstallaties eigendom van en geëxploiteerd door Interconnector Limited in de onmiddellijke omgeving van uw werken.

De koper erkent dat hij de brief van Elia en Fluxys van respectievelijk 9 en 10 september 2024 en de bijhorende documenten ontvangen heeft.

***) Stookolie - diesel - benzine.**

De verkoper verklaart dat er noch ondergronds noch bovengronds brandstoftanks liggen of staan op beschreven goed.

De verkoper verklaart bovendien dat er zich geen opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld, zonder te zijn geledigd en te zijn gevuld met zand, schuim of enig ander inert materiaal.

***) Risicozone - wateroverlast**

De verkoper erkent dat hij gewezen werd op de wet van 4 april 2014 op de verzekeringen, op artikel 1.3.3.3.2 van het gecoördineerd decreet van 15 juni 2018 Decreet Integraal Waterbeleid en de informatieverplichting.

Hierop heeft hij verklaard dat beschreven goed bij zijn weten en

a) volgens de kaartafdruk 'Risicozones overstromingen' zich niet bevindt in een risicozone voor overstromingen

b) volgens de kaartafdruk 'Watertoetskaarten' zich:

- niet bevindt in een overstromingsgevoelig gebied,

- noch in een afgebakende oeverzone of een afgebakend

overstromingsgebied,

- noch in een signaalgebied

zoals dit blijkt uit een opzoeking de dato 23 augustus 2024.

Beschreven goed heeft volgens voormelde opzoeking volgende waterscore:

- Perceelscore of P-score: A (geen overstroming gemodelleerd)

- Gebouwscore of G-score: A (geen overstroming gemodelleerd)

De verkoper verklaart dat er voor beschreven goed nog geen overstromingsattest werd opgemaakt door een erkend deskundige.

De koper neemt genoegen met deze informatie en ontslaan de verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

***) Natuurdecreet**

De verkoper erkent dat hij door ondergetekende notaris ingelicht werd over de informatieplicht vervat in artikel 16novies, §2 van het Natuurdecreet van 9 april 2014 en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2017, en verklaart dat het verkochte goed niet gelegen is binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Dit blijkt ook door een opzoeking verricht door ondergetekende notaris op 22 augustus 2024.

***) Voorkooprechten**

Uit een opzoeking bij de Vlaamse Landmaatschappij via het e-voorkooploket de dato 23 augustus 2024 blijkt dat er geen wettelijke voorkooprechten rusten op het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat hij aan niemand een conventioneel voorkooprecht heeft gegeven.

Voor zover er een tegenstelbaar voorkoop- of voorkeurrecht zou zijn, wijst de notaris toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkoop- of voorkeurrecht van iedere begunstigde.

De uitoefening van dit recht vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden.

***) Bosdecreet**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het Bosdecreet.

***) Elektrische installaties**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed een woon-eenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van acht september tweeduizend negentien van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI)

Uit een volledig controleonderzoek (overeenkomstig het oud AREI) de dato 28 juli 2023 door OCB vzw te Kontich blijkt dat de installatie voldoet aan de geldende voorschriften van

het AREI.

Op uitdrukkelijke vraag van ondergetekende notaris verklaart de verkoper dat hij sedert de datum van voormeld keuringsverslag geen werken aan de elektrische installatie heeft uitgevoerd of laten uitvoeren.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie volgens de huidige regelgeving binnen de 25 jaar na dit onderzoek terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement

Het keuringsattest van de elektrische installatie lag ter inzage op het notariskantoor Vermeersch en Kerckhove vanaf de aankondiging van de verkoop. De digitale versie van dit certificaat wordt op het ogenblik van de toewijzing aan de koper overhandigd.

De kosten van de aanpassingen en de herkeuring vallen ten laste van de koper.

***) Energieprestatiecertificaat**

De verkoper verklaart dat een energieprestatiecertificaat voor een bestaand gebouw met woonfunctie werd opgemaakt door energiedeskundige Herald Dendooven op 31 augustus 2023 met certificaatnummer 20230831-0002754515-RES-2.

Uit dit certificaat blijkt dat het berekend energieverbruik (kwh/m²) 208 eenheden bedraagt, wat overeenstemt met energielabel C.

Het energieprestatiecertificaat lag ter inzage op het notariskantoor Vermeersch en Kerckhove vanaf de aankondiging van de verkoop. De digitale versie van dit certificaat wordt op het ogenblik van de toewijzing aan de koper overhandigd.

***) Energieprestatiecertificaat gemene delen**

De verkoper verklaart dat dit energieprestatiecertificaat opgemaakt werd door energiedeskundige Tybo Bogaert op 5 augustus 2022 met certificaatnummer 20220805-0002651008-GD-1.

De koper erkent dat hij een kopie ontvangen heeft.

Het energieprestatiecertificaat gemene delen lag ter inzage op het notariskantoor Vermeersch en Kerckhove vanaf de aankondiging van de verkoop. De digitale versie van dit certificaat wordt op het ogenblik van de toewijzing aan de koper overhandigd.

***) Renovatieverplichting**

Uit het energieprestatiecertificaat blijkt dat het goed op heden energielabel C heeft, wat betekent dat er op heden geen renovatieplicht van toepassing is.

De koper wordt erop gewezen dat het minimaal EPC-label, na overdracht, volgens de regelgeving op heden vanaf 2028 wordt aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

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

***) Postinterventiedossier**

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen postinterventiedossier werd opgesteld en dat er sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De verkoper verklaart evenwel een vereenvoudigd postinterventiedossier te hebben opgesteld bestaande uit facturen van de gedane renovatiewerken welke de koper zal ontvangen na betaling van de volledige verkoopprijs.

***) Rookmelders**

Ondergetekende notaris wijst erop dat elke woning sinds een januari tweeduizend twintig per verdieping moet uitgerust zijn met optische rookmelders conform het Vlaams decreet de dato tien maart tweeduizend zeventien waarbij.

Verdere informatie is terug te vinden op <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/rookmelders-verplicht-nieuwe-woningen-huurwoningen-en-kamers>.

De verkoper verklaart dat er reglementair rookmelders geplaatst werden.

***) Zonnepanelen**

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen geplaatst werden op beschreven goed.

***) Tienjarige aansprakelijkheid**

De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart dat er voor beschreven goed geen definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd na een juli tweeduizend achttien en waarvoor de werken reeds aangevangen werden.

***) Premies en gewaarborgd wonen**

De koper wordt door ondergetekende notaris gewezen op het bestaan van:

- premies die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be, www.wonenvlaanderen.be en "http://www.belgium.be/nl/huisvesting/bouwen_en_verbouwen/premies/" en ontslaat ondergetekende notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake;

- een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koopster wordt verwezen naar de voorwaarden en formaliteiten die terug te vinden zijn op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht onder vrijwaring als naar recht en voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld,

inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving, noch met enige inschrijving in het pandregister, 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.

Pandregister

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

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 verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder 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 overledenieder of tot 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

a) Algemeen

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

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

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

b) Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder 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 bidder 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op

straffe van een dwangsom ;

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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 bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed defi-

nitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op bidbit.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 borggen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige

betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

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

- Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijftentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien procent (13%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijftien 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 vijftien procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou

hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen

ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

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

kende 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.

C. De definities

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

re verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

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

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

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

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

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

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

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op bid-dit.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 macht afzonderlijk te

handelen:

...

1. Iedere medewerk(st)er van Vermeersch en Kerckhove, geassocieerde notarissen, te Oudenburg.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomst en aanvaardt ..., notarieel medewerkster, ... 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 kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
 - bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
 - Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
 - Ingeval één of verschillende der hoger gemelde 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 oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan een minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de

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

IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partijen en comparanten volgens de vereisten van de Organieke Wet Notariaat en waarmerkt ze volgens de vereisten van de Hypotheekwet.

SLOTVERKLARINGEN

De verkoper verklaart dat:

1. hij volledig rechtsbekwaam is en niet onderworpen is aan de wet op collectieve schuldenregeling, niet failliet werd verklaard, dat hij niet is toegelaten tot de procedure van gerechtelijke reorganisatie en evenmin een aanvraag daartoe heeft ingediend.

2. hij geen volmacht tot hypotheekeren noch een onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs heeft getekend.

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht op geschriften voor deze akte bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door instrumenterende notaris.

SLOTVERKLARINGEN.

De comparanten bevestigen dat ondergetekende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en dat hij hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Voor de uitvoering dezer kiezen partijen woonst op hun respectieve woonplaats.

Tevens erkennen comparanten dat ondergetekende notaris erop gewezen heeft dat elke partij bij "tegenstrijdige belangen" of "aanwezigheid van onevenwichtige bedingen" de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te stellen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Hierop hebben partijen verklaard dat zij geen bijkomende bijstand wensen.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt en gesloten op plaats en datum als voormeld.

En na integrale voorlezing hebben de comparanten getekend samen met mij, notaris.

