

REP. 2024/0761

ONLINE VERKOOP - VERKOOPSVORWAARDEN - BIDDIT.BE
APPARTEMENT EN KELDER TE ROESELARE, HEILIG-HARTSTRAAT 39

Lastenkohier: 25 juni 2024
Begindatum biedingen: 2 september 2024
Einddatum biedingen: 10 september 2024
PV definitieve toewijzing: 12 september 2024

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op **vijfentwintig juni**

ga ik, Meester **Nele SOETE**, notaris met standplaats te **ROESELARE**, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op **biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

...

VERKOOPSVORWAARDEN

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

BV 'NOTARIAAT SOETE & PYCK'

8800 Roeselare, Beversesteenweg 261

Ondernemingsnummer: 0804.113.073

Email: info@notariaatsp.be

Telefoon: 051 24 01 36

Beschrijving van het onroerend goed:

STAD ROESELARE, tweede Afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd "**Paviljoen 3 der Residentie Zilverberg**", gelegen aan de **Heilig-Hartstraat 39** en aan de Kerkstraat, op en met grond, kadastraal en volgens titel gekend sectie B, nummer **510H P0000** en **518P P0000**, met een gezamenlijke oppervlakte volgens de basisakte van elf are veertig centiaren (11a 40ca), alsook tweeduizend/vierduizendsten toebehorende aan Paviljoen 3 en 4 in een perceel grond omschreven in de basisakte van paviljoen 1-2, kadastraal en volgens titel gekend nummer **510D P0000**, met een oppervlakte van acht are tweeënvijftig centiare (**08a 52ca**) in gedwongen onverdeeldheid tussen de paviljoenen 1 en 2 en de paviljoenen 3 en 4:

Het **appartement nummer 27** van het type L.R. gelegen op de zevende verdieping, met **kelder nummer 27**, samen kadastraal gekend als 'A7/27/K27', onder partitie '**510H P0028**', omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

a) op de zevende verdieping: een appartement bevattende hall, keuken met terras, living met terras, slaapkamers 1 en 2 met

terras, hall 2, badkamer en WC;

b) in de kelderverdieping: een kelder dragende hetzelfde nummer als het appartement.

- in gedwongen mede-eigendom:

Tweehonderd vijftachtig/tienduizendsten (285/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt: 815,00 EUR.

Zoals de privatieven beschreven zijn in de basisakte van het appartementsgebouw "Residentie Zilverberg Paviljoen 3" met reglement van mede-eigendom verleden voor notaris Pieter Vander Heyde, destijds te Roeselare (Rumbeke) op 8 december 1977, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op 27 december daarna, boek 1699 nummer 16.

Voor wat betreft het aandeel in het perceel 510/D dient verwezen te worden naar de basisakte voor het appartementsgebouw "Residentie Zilverberg" Paviljoen 1 en 2" verleden voor notaris Pieter Vander Heyde te Rumbeke met tussenkomst van notaris Yves Ameys te Roeselare, op 30 januari 1970, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op 10 februari 1970, boek 500, nummer 3.

Enkel het onroerend goed wordt 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 **HONDERDACHTTIENDUIZEND EURO (€ 118.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 2 september 2024 om 10.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 10 september 2024 om 10.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 12 september 2024 om 14.00 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonisch contact met notariskantoor Soete & Pyck te Roeselare.

Publiciteit

De notaris voert de volgende publiciteit:

9 weken publiciteit via internet:

- www.immoweb.be
- www.biddit.be
- www.zimmo.be
- www.notaris.be

Bijkomende publiciteit zal afzonderlijk afgerekend worden, volgens afspraak.

Indien de verkoop niet doorgaat, verbindt de opdrachtgever zich ertoe op eerste verzoek van de notaris de gemaakte kosten te vergoeden (voorafgaande opzoeken, publiciteit, bezoeken, kosten lastenkohier etc.), te verhogen met 750,00 euro (excl. BTW) dossierkosten en een ereloon van 500,00 euro (excl. BTW) voor het geleverde werk.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed op heden **verhuurd** is, ingevolge huurovereenkomst de dato 27 december 2019, geregistreerd op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk II onder registratierferentienummer 2020C6562SP000000001382195, zodat de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt het genot van het goed zal hebben door middel van het innen van de huurgelden.

De koper wordt in kennis gesteld van de huurmodaliteiten en verkrijgt van de verkoper alle noodzakelijke inlichtingen. De huurvoorwaarden worden daarom niet integraal opgenomen in onderhavige akte.

De koper wordt vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper tegenover de huurder, onder voorbehoud van zijn persoonlijke rechten.

De koper wordt ingelicht over (i) de bescherming die de wet biedt aan de huurder die het goed als hoofdverblijfplaats gebruikt, (ii)

de opzegmogelijkheden die de wet aan de koper van een onroerend goed biedt, en (iii) de wettelijke verplichting, opgelegd aan de verhuurder, over te gaan tot de registratie van de huurovereenkomst, afgesloten met een huurder die het verhuurde goed als hoofdverblijfplaats gebruikt.

De verkoper verbindt er zich toe onverwijld de verkoop van het goed te melden aan de maatschappij Korfine NV met het oog op de overdracht aan de koper van de huurwaarborg en geeft voor zoveel als nodig hiertoe volmacht aan de koper.

De pro rata huur voor de maand september 2024 ten bedrage van VIJFHONDERDVIJFTIG EURO (€ 550,00) zal tussen de verkoper en koper verrekend worden op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De verkoper verklaart dat bij aanvang van de huur een plaatsbeschrijving met de huurder werd opgemaakt. De verkoper verklaart daarenboven dat hij geen weet heeft van werken die zouden zijn uitgevoerd door de huurder en die recht zouden kunnen geven op vergoeding.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

Blijkens opzoeking op datum van **22 april 2024** in het themabestand Vlaamse Voorkooprechten van het e-voorkooploket, heeft de instrumenterende notaris vastgesteld dat er geen voorkooprecht van toepassing 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 zou het niet voldoen 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 instrumenterende notaris informeert de koper dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

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.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in de basisakte.

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 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

Statuten van het gebouw

1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, verleden voor notaris Pieter Vander Heyde, destijds te Roeselare (Rumbeke), met tussenkomst van notaris Yves Ameye, destijds te Roeselare, op 8 december 1977, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op 27 december daarna, boek 1699, nummer 16, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

Aan de koper wordt een exemplaar overhandigd van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel

van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, §1 van het Burgerlijk Wetboek.

De koper wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen, opgenomen in voormelde basisakte en dient zich volledig te schikken naar de erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden hierin opgenomen.

Voormelde basisakte vormt één geheel met onderhavige akte om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 16 mei 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde de vennootschap Immo Fravan, te Roeselare (Rumbeke), geantwoord heeft bij schrijven de dato 19 juni 2024.

De instrumenterende notaris bezorgt aan de partijen een kopie van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94 §1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór

de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na het tekenen van de koopovereenkomst, ingevolge een procedure die voordien werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

5. Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

6. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar niet zal betalen aan de syndicus.

De syndicus heeft immers in een schrijven van 16 juni 2024 erkend de achterstallen op de lasten integraal ontvangen te hebben en erkend dat de uittredende mede-eigenaar geen enkele schuld meer had ten aanzien van de mede-eigendom.

Er wordt echter voorbehoud gemaakt van eventuele achterstallen dewelke zouden volgen uit de afrekening van het jaar 2023, dewelke op heden nog niet werd goedgekeurd door de algemene vergadering.

Instrumenterende notaris zal hiervoor geactualiseerde inlichtingen aanvragen bij de syndicus, uiterlijk bij het verlijden van het proces-verbaal van toewijs.

ADMINISTRATIEVE VOORSCHRIFTEN

1. Bosdecreet - Natuurbehoud

Nadat de instrumenterende notaris uitleg heeft verstrekt over het toepassingsgebied van het Vlaamse Bosdecreet, verklaart de verkoper dat er zich op het hierbij verkochte goed, geen bos bevindt zoals bedoeld in het Bosdecreet.

Het onroerend goed is niet gelegen binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

2. Onroerend erfgoed

Overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet vermeldt de instrumenterende notaris dat voorschreven goed:

- niet opgenomen is in de landschapsatlas;
- niet opgenomen is in de inventaris van archeologische zones;
- niet opgenomen is in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
- niet opgenomen is in de inventaris van historische tuinen en parken;
- niet is beschermd als monument;
- niet gelegen is in een beschermd stads-, dorpsgezicht of landschap, noch voorkomt op een ontwerp van lijst daartoe, of deel uitmaakt van het archeologisch patrimonium;
- niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed vastgesteld door het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed.

3. Stedenbouwkundige bepalingen

- De instrumenterende notaris wijst erop dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed, noch enige verbouwing mag geschieden, zolang een omgevingsvergunning niet is verkregen.

- Indien het goed in de toekomst getroffen mocht worden door een overheidsbesluit betreffende onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper dit moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed geen voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening en dat hem geen onteigeningsbesluit werd betekend, met uitzondering van het nagenoemde.

Uit de vastgoedinformatie blijkt dat het perceel 510DP0000 gelegen is in het Gemeentelijk Onteigeningsplan "De Spil", de dato 27 februari 2006. De status van de onteigening is 'niet gerealiseerd'.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het voormeld goed niet getroffen is door een rooilijn.

Uit de vastgoedinformatie blijkt dat het perceel 518PP0000 gelegen is in het Gemeentelijk Rooilijnplan "Heilig-Hartstraat: 'Onteigeningsplan H. Hartstraat' de dato 09 februari 1968, alsook in het Gemeentelijk Rooilijnplan "Heilig-Hartstraat en Zuidmolenstraat: 'Algemeen plan van lijnstelling der Zuidmolenstraat', de dato 13 mei 1930, en het Gemeentelijk Rooilijnplan "Kerstraat en Meenseheirweg: 'Algemeen plan van

lijnstelling van Meenenheirweg, Tumulusstraat en Kerstraat', de dato 18 april 1930, doch dat het perceel niet is getroffen door deze rooilijnen.

Indien het goed in de toekomst zou getroffen worden door een overheidsbesluit inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening, stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper dit moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

- De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet ongeschikt voor bewoning is verklaard, noch is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

- Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register bevat **geen informatie** over het goed.

4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

A. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundig uittreksels de dato 29 april 2024:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

- Bouwen flatgebouw, de dato 15 december 1969, gemeentelijk dossiernummer 36015/30055/B/1969/556;

- Het bouwen van garages - wijziging, de dato 9 oktober 1972, gemeentelijk dossiernummer 36015/29127/B/1971/241;

- Bouwen flatgebouw, de dato 21 mei 1975, gemeentelijk dossiernummer 36015/29126/B/1975/153;

- Bouwen van een buitentrap, de dato 27 april 1998, gemeentelijk dossiernummer 36015/9421/B/1998/282.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister (volgens de gemeentelijke informatie) is:

- Gewestplan Roeselare-Tielt, de dato 17 december 1979: woongebied.
- Algemeen plan van aanleg Roeselare, de dato 29 april 1991: algemene woongebieden.
- Bijzonder plan van aanleg De Spil, de dato 27 februari 2006: zone voor appartementsbouw en zone voor omgevingsgroen en zone voor openbaar nut.
- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) - 2.12_137_2 - Afbakeningregionaalstedelijk gebied Roeselare: - Art. 1. Grenslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare.
- Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) - 2.13_152_1 - Solitaire vakantiewoningen - Midden West-Vlaanderen (overdruk volledig grondgebied Roeselare): - art.1 - Overdruk solitaire vakantiewoning (enkel van toepassing in landbouw bestemming).

- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) - 36015_214_00018_00001 - De Spil - fase goedgekeurde scopingsnota (geen bestemming vermeld);

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

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het onroerend goed bezwaard is met volgende wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut:

- *Type: Warmtenetten*

- *Beheerder: MIROM Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg 121, 8800 Roeselare (051 26 03 50 - info@mirom.be)*

- *Omschrijving: Onder of in de nabije omgeving van het onroerend goed is een warmtenet aanwezig. Ten opzichte van de as van de leidingen is een erfdiensbaarheidszone van toepassing van 3 meter voor gebouwen en 4 meter voor bomen.*

De instrumenterende notaris bezorgt aan de verkrijger de stedenbouwkundige uittreksels de dato 29 april 2024 met betrekking tot het onroerend goed.

De notaris wijst de koper op artikel 4.2.1 VCRO, de bepaling die de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

B. Planbatenheffing

De verkoper verklaart dat zij geen kennis heeft van enige bestemmingswijziging.

C. Informatie aan de koper

De koper wordt door ondergetekende notaris gewezen op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be en ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

De koper wordt door de instrumenterende notaris gewezen op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten, terug te vinden op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be na te leven.

5. Milieuvergunningen en bodemdecreet

a) Milieuvergunningen

De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enige milieuvergunning en/of omgevingsvergunning voor milieukundige handelingen die zou zijn toegekend met betrekking tot het hierbij verkochte goed, hetgeen wordt bevestigd door de

stedenbouwkundige inlichtingen, afgeleverd door de stad Roeselare op 29 april 2024.

b) Bodem

1. De openbare verkoop van voorschreven goed moet worden aanzien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 2, 18° van het Bodemdecreet.

2. Met betrekking tot het verkochte goed werden door de OVAM drie bodemattesten afgeleverd op **25 april 2024** (betreffende het perceel 510HP0000) en **21 juni 2024** (betreffende de percelen 518PP0000 en 510DP0000) in overeenstemming met voormeld Decreet.

De inhoud van deze attesten luidt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten"

3. De koper zal genoeg nemen met het voorgaande en voorschreven goed aanvaarden in de huidige staat. De koper zal de verkoper bijgevolg ontslaan van elke verplichting tot vrijwaring uit hoofde van eventueel nog bestaande bodemverontreiniging.

4. De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat:

- dit geen enkele waarborg inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot grondverzet in voorkomend geval moeten nageleefd worden.

6. Risicozone voor overstroming - Integraal Waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 22 april 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **deels** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**, met name

pluviaal (door hevige neerslag);

- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.
- **wel** deels gelegen is in **van nature overstroombaar gebied**, met name vanuit waterloop.

De grond heeft **P(erceel)-score**:

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) (gebouw ID: 12471403) hebben **G(ebouw)-score**:

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

7. KLIM

De notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om te controleren op de website www.klim-cicc.be of het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database, in het bijzonder in het geval er werken aan het goed worden gerealiseerd.

Uit de opzoeking gedaan op **23 april 2024** blijkt dat er geen klim leden betrokken zijn.

De instrumenterende notaris overhandigt de opzoeking op de website aan de koper.

8. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of aan het hoger beschreven eigendom sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld, *antwoordt de verkoper ontkennend*.

De verkoper verklaart evenwel dat er wel een beperkt technisch dossier werd bijgehouden, dewelke zal overhandigd worden aan de koper bij het proces-verbaal van toewijs.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de koper erop dat, indien werken worden uitgevoerd aan het onroerend goed waarvoor een postinterventiedossier dient te worden opgesteld, dit dossier moet worden opgesteld of aangevuld en zorgvuldig moet worden bewaard, aangezien dit bij een latere eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar moet worden overhandigd.

9. Stookolietanks

De verkoper verklaart dat er zich in de verkochte privatieve gedeelten noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt.

De verkoper verklaart dat voor de gemene delene een stookolietank aanwezig is met een inhoud van minder dan 20.000 liter. De tank is gekeurd door de mede-eigendom.

10. Energieprestatiecertificaat Vlaamse Gewest

Met betrekking tot het hierbij verkochte goed, werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt door energie-deskundige TL

Consult Lenaerts (EP11942) op datum van 24 maart 2024, met vermelding van unieke code 20240324-0003187512-RES-1 en met een berekend energieverbruik van **278 kWh** per vierkante meter (**label C**).

Het originele certificaat zal bij het proces-verbaal van toewijs aan de koper worden overhandigd.

EPC GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De verkoper verklaart dat hij de koper een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft, heeft bezorgd.

Renovatieplicht

Onderhavige akte betreft de overdracht van een residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat voorschreven goed binnen vijf jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen (thans werd voorschreven goed reeds geattesteerd met label C conform hogervermeld energieprestatiecertificaat), **zodat de renovatieplicht hier niet van toepassing is.**

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De kopers worden erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en ingeval van sloop, alsmede dat een strengere of lichtere renovatieplicht kan gelden wanneer binnen de vijf jaar na de datum van de authentieke akte de bestemming van het goed wordt gewijzigd.

Op het niet naleven van de renovatieplicht staan administratieve geldboetes van € 500,00 tot en met € 200.000,00. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (afgekort: VEKA) legt bij het opleggen van een boete ook een nieuwe termijn vast waarbinnen de renovaties alsnog moeten worden uitgevoerd.

Voor verdere informatie wordt de koper verwezen naar een energiedeskundige en naar de volgende link <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023#langetermijnpad-na-2023>

11. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 13 februari 2023 werd door J. VAN HEMELLEN keuringsorganisme vzw vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Reglement. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na 13 februari 2023 opnieuw 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. Een geldig exemplaar van het proces-verbaal zal bij het tekenen van het proces-verbaal van toewijs aan de koper overhandigd worden.

12. Asbestinventarisatetest

Op het goed bevinden zich één 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: 20240520-000216.000 op **20 mei 2024**.

Aangezien het asbestatetest dateert van na 8 april 2024 en er geen asbesthoudende materialen werden aangetroffen, heeft het asbestatetest een **onbeperkte geldigheidsduur**, voor zolang er geen gewijzigde toestand optreedt.

De koper erkent (door het uitbrengen van een bod) op de hoogte gebracht te zijn van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig

0 asbestmaterialen

0 beperkingen

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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal bij het tekenen van het proces-verbaal van toewijs aan de koper overhandigd worden.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

De verkoper verklaart dat er op heden nog geen asbestatetest werd opgemaakt voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

13. Zonnepanelen - Groenestroomcertificaten

Het alhier verkochte goed is niet voorzien van zonnepanelen.

14. Rookmelders

De verkoper verklaart dat het goed uitgerust werd met branddetectoren, overeenkomstig de geldende regelgeving.

Hypothecaire toestand

De verkoper verklaart het voormeld goed te verkopen voor **vrij en onbelast** van alle schulden, bezwarende in- en overschrijvingen

en/of kantmeldingen en hij verklaart tevens **geen hypothecaire volmacht** te hebben toegestaan.

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 overeenkomsten van nutsvoorzieningen - voor zoveel als nodig, aangezien het goed momenteel verhuurd is - op zijn naam overzetten, zodat de verkoper gevrijwaard wordt voor eventuele kosten die hem zouden worden aangerekend.

Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

De partijen worden erop gewezen dat zij in onderling overleg en mits gezamenlijke handtekening kennisgeving dienen te doen van de overdracht en de meterstanden aan de syndicus en/of aan de betrokken maatschappijen.

Alle meters, toestellen en bijhorige leidingen (zoals van water, elektriciteit, gas, telefoon, ...) waarvan de eigendom in hoofde van derden bewezen zou zijn, worden uitdrukkelijk uit de verkoop gesloten.

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 VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Daarna brengt de 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.

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De 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 bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijfduizend 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 (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als

minimum € 5.000 (vijfduizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andereieder.

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 weerhoudenieder 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.

Dezeieder 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 eersteieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

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

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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, abbattement), 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 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 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 verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde 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 aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van

toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en

- wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
 - afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
 - alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
 - alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

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 eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod 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 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.
Het heeft tot gevolg:
 - A) dat de hoogste bieder moet laten weten of hij al dan niet geboden heeft onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering, indien dit mogelijk is volgens de bijzondere verkoopvoorwaarden.
 - B) dat de verkoper zich dient uit te spreken over het hoogste bod, dit wil zeggen of hij het hoogste bod, eventueel onder de gestelde opschortende voorwaarde(n) al dan niet aanvaardt, gebeurlijk het bod van een vorige bieder aanvaardt, dan wel geen enkel bod voldoende acht en de verkoop wenst stop te zetten.
 - C) dat de notaris de verplichting heeft om het goed binnen een periode van 10 werkdagen toe te wijzen.
 - D) dat de bidders niet langer gebonden zijn door hun bod. De 5 hoogste (en verschillende) bidders blijven daarentegen wel gebonden door hun bod tot de toewijzing definitief is geworden of het goed uit de verkoop wordt teruggetrokken.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

C/ VOLMACHT

De verkoper, hierna "**de lastgever**" te noemen, stelt aan als

bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:
Alle medewerkers van ondergetekende notaris Nele Soete, te Roeselare.

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

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt mevrouw DE GROOTE Elise, medewerkster van ondergetekende notaris Nele Soete, te Roeselare, aldaar woonstkiezende, 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 ingentreding 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 hoege-naamd 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 en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals

rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

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

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

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

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

SLOTBEPALINGEN

I. Recht op geschriften

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Nele Soete.

II. Toepasselijk recht - bevoegdheid

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

III. NABAN - Notariële Aktebank

Partijen worden door de instrumenterende notaris ingelicht dat de elektronische vorm van onderhavige akte door hen kan worden geconsulteerd in de Notariële Aktebank.

Deze databank is toegankelijk via 1) www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten en 2) via de applicatie "IZIMI", en is te consulteren met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app "itsme®".

Partijen ontvangen bijgevolg geen papieren uitgifte van onderhavige akte, behalve na hun uitdrukkelijk verzoek aan de instrumenterende notaris.

IV. Bevestiging identiteit

1. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparante haar werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

2. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte, rijksregisternummer en de woonplaats van de comparante overeenkomen met onderhavige vermelding.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Roeselare, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT