

Akte: BIDDIT verkoopsvoorwaarden ROG: € 100 Vlabel: nihil	D/210634-5/ FDW/SP
EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE	

**Op heden zeventwintig juni
TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG
In mijn kantoor**

Ga ik **Filip Dewagtere**, geassocieerd notaris te Jabbeke, (BV VADENOT geassocieerde notarissen, met zetel te 8490 Jabbeke, Gistelsteenweg 295, RPR Gent (afdeling Brugge) 0665.529.272);

Over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna genoemd “de verkoper(s)”

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. Voorafgaande bepalingen en verklaringen;
- II. Bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- III. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- IV. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- V. De volmacht(en), indien opgenomen.
- VI. Slotbepalingen

I. VOORAFGAANDE BEPALINGEN EN VERKLARINGEN

VOORLEZING EN TOELICHTING VAN DE AKTE

Na integrale voorlezing van wat voorafgaat, verklaart de instrumenterende notaris dat de volledige akte door hem zal worden toegelicht, en dat de comparanten steeds bijkomende uitleg kunnen vragen over om het even welke bepaling van deze akte.

De instrumenterende notaris deelt de comparanten tevens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien één van hen hierom zou verzoeken, onder meer omdat hij van oordeel zou zijn dat de voorafgaande mededeling van het ontwerp niet tijdig zou zijn gebeurd. De wijzigingen die eventueel werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Hierop verklaren de comparanten dat zij de voorafgaande mededeling van het ontwerp van deze akte als tijdig beschouwen, ook indien dit minder dan 5 werkdagen vóór heden zou zijn gebeurd, en dat zij geen prijs stellen op de integrale voorlezing van de akte door de instrumenterende notaris.

BEVOEGDHEID EN BEKWAAMHEID VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart:

- geen kennis te hebben van een geschil of een hangende gerechtelijke procedure met betrekking tot nabeschreven goed;
 - enige eigenaar te zijn van nabeschreven goed en te genieten van alle bevoegdheden om hierover te beschikken.
 - bekwaam te zijn; met uitzondering van hetgeen hierna vermeld;
 - niet onder (voorlopig) bewind te staan; met uitzondering van hetgeen hierna vermeld;
 - in het algemeen, niet ontslagen te zijn van het beheer van haar goederen;
 - niet failliet verklaard te zijn;
 - geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen);
 - geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de intentie te hebben dit te doen;
 - dat haar identiteit en verschijning - vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven vermeld is.
- (...)

II. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Contactgegevens van het notaris kantoor

Notaris kantoor Vadenot te 8490 Jabbeke, Gistelsteenweg 295.

Telefoonnummer: 050 81 12 32

E-mailadres notaris: filip.dewagtere@vadenot.be

E-mailadres dossierbeheerder: stan.pollefliet@vadenot.be

1. ONLINE VERKOOPMODALITEITEN

A. Beschrijving van het goed

LOT 1: een appartement met parkeerplaats

1.1. STAD BLANKENBERGE - eerste afdeling

In het appartementsgebouw genaamd "Residentie Havenzicht", staande en gelegen aan de Franchommelaan 112, kadastraal bekend volgens titel sectie A nummer 741/C/34, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 741C34 P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vier are vijftig centiare (4a 50ca):

A. Het APPARTEMENT D/8 gelegen op de achtste verdieping, aan de oostkant van het gebouw en bevattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomdeur, inkomhall met vestiaire en kast, living met balkon, keuken, badkamer, closet, twee slaapkamers met balkon en kast aan de achtergevel, alsook kelder nummer D/8;

2. in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd eenenvijftig/tienduizendsten (251/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Kadastraal perceelnummer: **741C34 P0032**

Kadastrale beschrijving: A8/D8/KD8

B. De niet overdekte "**PARKING P1**" omvattende:

1. in privatieve en uitsluitende eigendom:

de parkingruimte zelf, begrensd door zijn aflijningen op de grond;

2. in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

de negen/tienduizendsten (9/10.000sten) in de gemene delen van het eigendom, waaronder de grond;

Kadastraal perceelnummer: **741C34 P0044**

Kadastrale beschrijving: PGV.1

*Hierna genoemd "**LOT 1**"*

LOT 2: Een parkeerplaats

2. STAD BLANKENBERGE - eerste afdeling

In een appartementsgebouw genaamd "Residentie Jupiter", gelegen aan de Zeedijk 59/61, volgens titel kadastraal gekend sectie A nummer 741/M/34, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer 741M34 P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vier are drieënvijftig centiare (4a 53ca):

De parking nummer zeven (7) in de kelderverdieping, omvattende:

1. in privatieve en uitsluitende eigendom:

de parkeerruimte zelf

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweeëntwintig/tienduizendsten (22/10.000sten) van de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kadastraal perceelnummer: **741M34 P0056**

Kadastrale beschrijving: S.OG/7.

*Hierna genoemd "**LOT 2**"*

LOT 3: een garagebox

3. STAD BRUGGE - zeventwintigste afdeling - Sint-Andries eerste afdeling

In een appartementsgebouw genaamd "Residentie Smedengilde I", op en met grond, volgens titel kadastraal gekend sectie D nummer 379N, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D nummer 379N P0001 voor een oppervlakte volgens titel en kadaster van tien are negentien centiare (10a 19ca):

De garagebox 17/18 (samengesteld uit de voormalige autostandplaatsen nummer 17 en 18), gelegen in de kelderverdieping en omvattende:

1. in privaatieve en exclusieve eigendom:

De eigenlijke garagebox.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Achtendertig/tienduizendsten (38/10.000sten) onverdeelde rechten in volle eigendom van de bijzondere gemene delen A van het gebouw en achtendertig/twintigduizendsten (38/20.000sten) van de algemene delen van de grond.

Kadastraal perceelnummer: **0379N P0132**

Kadastrale beschrijving: Garagebox 17/18

Hierna genoemd "LOT 3"

LOT 4:

4. STAD BRUGGE - zevenentwintigste afdeling - Sint-Andries eerste afdeling

In een appartementsgebouw genaamd "Residentie Smedengilde I", op en met grond, volgens titel kadastraal gekend sectie D nummer 379N, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D nummer 379N P0001 voor een oppervlakte volgens titel en kadaster van tien are negentien centiare (10a 19ca):

De autostandplaats nummer 16, gelegen in de kelderverdieping en omvattende:

1. in privaatieve en exclusieve eigendom:

De eigenlijke autostandplaats.

2. in mede-eigendom:

Negentien/tienduizendsten (19/10.000sten) onverdeelde rechten in volle eigendom van de bijzondere gemene delen A van het gebouw en negentien/twintigduizendsten (19/20.000sten) van de algemene delen van de grond.

Kadastraal perceelnummer: **379N P0045**

Kadastrale beschrijving: S.OG/P16/

Hierna genoemd: "LOT 4"

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

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

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

HERKOMST VAN EIGENDOM

(...)

STATUTEN

Voor wat LOT 1 betreft:

De basisakte waarbij het appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht met de juridische verdeling ervan en het bijgevoegde reglement van mede-eigendom, werd opgemaakt voor notaris Paul Sabbe te Blankenberge op 19 augustus 1976, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op 22 september erna, boek 2834 nummer 10.

Voor wat LOT 2 betreft:

De basisakte waarbij het appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht met de juridische verdeling ervan en het bijgevoegde reglement van mede-eigendom, werd opgemaakt voor notaris Paul Sabbe, te Blankenberge op 24 september 1977, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op 7 november erna, boek 3190 nummer 2.

Voor wat LOT 3-4 betreft:

De basisakte waarbij het appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht met de juridische verdeling ervan en het bijgevoegde reglement van mede-eigendom, werd opgemaakt voor notaris Dirk Hendrickx te Brugge, op 15 september 2010, overgeschreven op het alsdan eerste hypotheekkantoor te Brugge, op 22 september daarna, formaliteit 61-T-22/09/2010-11675.

Voormelde basisakte werd voor het eerst gewijzigd ingevolge een wijzigende basisakte verleden door notaris Dirk Hendrickx te Brugge op 26 maart 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 30 maart daarna, formaliteit 61-T-30/03/2011-04399.

Deze basisakte werd het laatste gewijzigd ingevolge een wijzigende basisakte verleden voor notaris Dirk Hendrickx te Brugge op 31 januari 2019, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Brugge op 7 februari daarna, formaliteit 61-T-07/02/2019-01750.

B. Instelprijs

De instel prijs bedraagt:

- LOT 1: tweehonderdzevenenvijftigduizend euro (€ 257.000,00);
- LOT 2: zevenentwintigduizend euro (€ 27.000,00)
- LOT 3: dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- LOT 4: twintigduizend euro (€ 20.000,00).

C. Minimumbod

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

D. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 19 augustus 2024 om 14.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 27 augustus 2024 om 14.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de

zandloper en/of algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

E. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing (van het hoogst aangenomen bod) zal op het bevoegde vredegerecht ter ondertekening (en goedkeuring) door de heer/mevrouw Vrederechter aangeboden worden, nadat in onderling overleg met de griffie van het bevoegde vredegerecht dag en uur bepaald werd waarop zal worden overgegaan tot ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de heer/mevrouw de Vrederechter en de notaris.

Voorlopig wordt volgende datum bij wijze van voorstel aangehouden, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed: op het kantoor van ondergetekende notaris Filip Dewagtere te Jabbeke op donderdag 29 augustus 2024 om 16.30 uur.

F. Bezoeken

De goederen van de loten 1 en 2 te **Blankenberge** zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:

- Op woensdag 7 augustus 2024 van 16.00 uur tot 18.00 uur
- Op zaterdag 10 augustus 2024 van 10.00 uur tot 12.00 uur
- Op woensdag 14 augustus 2024 van 16.00 uur tot 18.00 uur
- Op zaterdag 17 augustus 2024 van 10.00 uur tot 12.00 uur
- Op woensdag 21 augustus 2024 van 16.00 uur tot 18.00 uur
- Op zaterdag 24 augustus 2024 van 10.00 uur tot 12.00 uur

De goederen van de loten 3 en 4 te **Brugge** zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:

- Op vrijdag 9 augustus 2024 van 17.00 uur tot 18.00 uur
- Op zondag 11 augustus 2024 van 10.00 uur tot 11.00 uur
- Op vrijdag 23 augustus 2024 van 17.00 uur tot 18.00 uur
- Op zondag 25 augustus 2024 van 10.00 uur tot 11.00 uur

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

G. Forfaitaire bijdrage in de kosten

In toepassing van artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden verklaart ondergetekende notaris de forfaitaire bijdrage van de koper in de kosten, rechten en erelonen van de verkoop, voor de verkopen met prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00), vast te stellen op twintig komma vijftig procent (20,50%).

2. HYPOTHECAIRE TOESTAND - PANDWET

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers

die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

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.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in het Nationaal Pandregister.

3. EIGENDOM - INGENOTTREDING

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

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

Het goed is vrij van gebruik.

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

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

4. STAAT – GEBREKEN - OPPERVLAKTE

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erf dienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is. De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

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.

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.

5. LASTEN – ERFDIENSTBAARHEDEN - GEMEENSCHAPPEN

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

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

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden en/of bijzondere voorwaarden lastens het verkochte goed, met uitzondering van:

- Deze beschreven in de respectieve statuutakten van de gedwongen mede-eigendom waartoe de privatieven behoren;
- Volgende bijzondere voorwaarde, letterlijk hernomen uit voormelde akte verleden voor notaris Dirk Hendrickx te Brugge en notaris Karlos Dewagtere te Jabbeke op 29 december 2011 (met betrekking tot LOT 4):

“De koper wordt erop gewezen dat de akte verleden voor notaris Henry Van Caillie te Brugge op vijftwintig januari negentienhonderd zesennegentig, volgende bepaling bevat:

1) Bijzondere voorwaarden.

1. Er wordt aangemerkt dat in de voormelde akte verleden voor de notaris Paul Gerin te Brugge op zes augustus negentienhonderd negenenzeventig, volgende passus, hierna letterlijk aangehaald, voorkomt:

"5) De kopers en hun rechthebbenden zullen moeten eerbiedigen de bijzondere voorwaarden en erfdiensbaarheden vermeld in een akte verkoop verleden voor notaris Henri Van Caillie, destijds te Brugge in datum van achttien februari negentienhonderd eenenveertig, overgeschreven ten kantore van hypotheken te Brugge op tweeëntwintig maart daarna, boek 6898 nummer 7, inhoudende

verkoop van bovenbeschreven onroerend goed (...) aan mevrouw (...), luidende letterlijk als volgt en dit voor zoveel ze nog van toepassing zijn:

"Dienaangaande geeft de verkoopster te kennen dat:

A. Luidens akte ontvangen door den ondergetekenden notaris den zevenden juni negentienhonderd vijfendertig, geboekt, er bedongen is geweest tusschen (...) en den (...): Ten titel van erfdienstbaarheid zal het verkochte huis (aan ...) voorts het recht hebben water te putten uit den steenput liggende op de overige eigendommen der verkoopster (...) De werkzaamheden aan den put zijn ten gemeenen kosten; deze aan de darmen moeten door iedere belanghebbende afgedragen worden.

B. En luidens akte ontvangen door den ondergeteekenden notaris, den zeventienden januari laatst, geboekt, er tusschen (...) en den (...) is overeengekomen:

De koper (...) zal op eigen kosten eene afsluitingsmuur bouwen op de scheidingslinie van de eigendommen van den koper en verkoopster (...), dewelke onvergeld gemeen zal zijn tusschen partijen.

Ten titel van eeuwige en onvergelde erfdienstbaarheid verklaart de koper zijnen aanpalenden eigendom te belasten met het recht voor de verkoopster de keukenwaters en deze der badkamers, voortkomende van haren aanpalenden eigendom (eigendom bij deze afgestaan) te lossen in de bestaande waterafvoerbuis liggende op zijnen gezegden eigendom.'

2. De koper wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de akte verleden voor de ondergetekende notaris Henry Van Caillie op dertig mei negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op dertien juli nadien, boek 5884 nummer 17, houdende toelating ten titel van louter gedoogzaamheid door de verkopers aan de eigenaar van het aanpalende eigendom, gekadastréerd in de sectie D, nummer 378/T tot het plaatsen van een venster in de achtergevel van het eigendom van deze laatste."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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

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.

6. OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN - ABONNEMENTEN

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.

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.

7. 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.

8. MEDE-EIGENDOM

a) Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

De voormelde basisakte(n), het reglement(en) van mede-eigendom, reglement(en) van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

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

De goederen worden verkocht onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde basisakte(n) en in het reglement van mede-eigendom en in de eventuele aanvullende akten, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op de verkochte goederen.

Door de koop wordt de koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die spruiten uit gemelde akten en beslissingen. De basisakte en onderhavige akte zullen samen met het proces verbaal van toewijs als één authentieke akte gelden.

Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van de voormelde akten en beslissingen, en dat zij door het loutere feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

b) Inlichtingen syndicus meegedeeld door de syndicus

1. Syndicus en vereniging van mede-eigenaar

LOT 1:

De syndicus van residentie Havenzicht (LOT 1) is IMMO PORTHOUSE, te Blankenberge.

De vereniging van Mede-eigenaars van voormelde Residentie is ingeschreven in de KBO onder nummer 0833.343.331.

LOT 2:

De syndicus van residentie Jupiter (LOT 2) is SYNDIC IMMO BLANKENBERGE, te Blankenberge.

De vereniging van Mede-eigenaars van voormelde Residentie is ingeschreven in de KBO onder nummer 0828.747.214.

LOT 3 en LOT 4

De syndicus van residentie Smedengilde I is ADW IMMO, te Knokke-Heist.

De vereniging van Mede-eigenaars van voormelde Residentie is ingeschreven in de KBO onder nummer 0830.037.017.

2. Overeenkomstig artikel 3.94, §1 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris aan de syndicus van het onroerend gevraagd om hem de hierna vermelde documenten te bezorgen:

- op 23 oktober 2023 voor LOT 1. De syndicus heeft geantwoord op 22 februari 2024;

- op 23 oktober 2023 voor LOT 2. De syndicus heeft geantwoord op 27 oktober 2023;

- op 30 oktober 2023 voor LOT 3 en lot 4. De syndicus heeft geantwoord op 4 november 2023;

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie door de syndicus;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

Daarnaast heeft de instrumenterende notaris bij zelfde berichten de syndicus verzocht tot mededeling van informatie vermeld in **artikel 3.94, tweede paragraaf**, van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus heeft geantwoord zoals voormeld.

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

c) Gemeenschappelijke lasten en provisionering van kapitalen

De koper zal bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw en de bewoning vanaf de dag waarop zij gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke delen.

Wat betreft het **werkkapitaal**, zijnde de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars, zal er aan de syndicus gevraagd worden een afrekening op te maken op voormelde datum.

Het aandeel van de verkoper in het werkkapitaal zal aan deze terugbetaald worden door de syndicus. De kopers verbinden zich ertoe op eerste verzoek van de syndicus, het door hen verschuldigde voorschot in het werkkapitaal te voldoen.

Het **reservekapitaal**, zijnde de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, wordt niet terugbetaald of afgerekend, maar blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars en wordt verder voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

De koper wordt door de instrumenterende notaris ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4 van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

Daarenboven geldt volgende overeenkomst tussen partijen:

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.

2. - De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

3.- Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

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

4.- De schuldvorderingen van de mede-eigendom eventueel ontstaan ten gevolge van geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

d) 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.

e) 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.

De instrumenterende notaris zal het bedrag van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden inhouden op de koopsom en doorstorten naar de syndicus.

9. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

A. Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart:

- Met betrekking tot LOT 1 en LOT 2: dat in het verkochte goed, noch in de als gemeenschappelijk te beschouwen delen van het gebouw, noch op de grond waarop de mede-eigendom gevestigd is, een inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

- Met betrekking tot LOT 3 en LOT 4: dat in het verkochte goed wel een inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. Uit de inlichtingen verstrekt door de gemeente Blankenberge blijkt dat het perceel van **LOT 1** wel is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van risicogronden, en dat met betrekking tot het goed volgende milieuvergunning werd verleend:

- Milieuvergunning 31004/11026/1/E/1 de dato 2 september 1965 voor "benzinedepot van 6000 liter".

Uit de inlichtingen verstrekt door de gemeente Blankenberge blijkt dat het perceel van **LOT 2** niet is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van risicogronden, maar dat met betrekking tot het goed wel volgende milieuvergunning werd verleend:

- Milieuvergunning 31004/11026/1/E/1 de dato 2 september 1965 voor "benzinedepot van 6000 liter".

Uit de inlichtingen verstrekt door de stad Brugge blijkt dat het perceel van de **LOTEN 3 en 4** wel is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van risicogronden; en er met betrekking tot het goed volgende milieuvergunningen werden verleend:

- Milieuvergunning (aktename) 31005/2329/2/E/1 de dato 23 oktober 2009 voor "bronbemaling n.a.v. bouwkundige werken".

- Milieuvergunning (aktename) 31005/2329/3/E/1 de dato 25 augustus 2014 voor "een elektriciteitscabine - OS 10876 "Korte Vesting"".

- Milieuvergunning (aktename) 31005/2329/4/E/1 de dato 8 december 2014 voor "een airco in een bankkantoor".

- Milieuvergunning 295/1955 de dato 12 augustus 1955 voor "een ingegraven benzinetank (2.000 liter)".

- Milieuvergunning (aktename) 31005/2329/1/E/1 de dato 26 januari 1996 voor "Stalplaats 4 voertuigen en het lozen van huishoudelijk afvalwater".

- Milieuvergunning 174/1958 de dato 25 april 1958 voor "een danszaal".

3. Met betrekking tot voorbeschreven goederen werden door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij op 9 september 2022 en 20 maart 2024 bodemattesten afgeleverd in overeenstemming met artikel 101 van het Bodemdecreet.

De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

Voor wat LOT 1 (perceel 0741/00C034) en LOT 2 (perceel 0741/00M034) betreft:

"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."

Voor wat LOT 3 en LOT 4 (perceel 0379/00N000) betreft:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 15.03.2010, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 15.03.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek: Gemy BVBA, Gistelsesteenweg 11/13, 8200 Brugge

AUTEUR: Enviro + NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot LOT3 en LOT 4 voldaan is aan de verplichting opgelegd door het Bodemdecreet, aangezien zij verklaart dat:

- er sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek van 15.03.2010 geen risicoactiviteit (meer) wordt gesteld.
- geen kennis te hebben van schadegevallen, zich voorgedaan sedert voormeld oriënterend bodemonderzoek van 15.03.2010;
- sedert voormeld recentste oriënterend bodemonderzoek van 15.03.2010 er zich geen wijziging heeft voorgedaan in het bestemmingstype waardoor de bestemming van het goed zou zijn gewijzigd (strengere normen);
- sedert voormeld recentste oriënterend bodemonderzoek van 15.03.2010 de ruimtelijke omschrijving van het goed niet is gewijzigd.

De verkoper verklaart van OVAM geen schrijven te hebben ontvangen waaruit blijkt dat recent een verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van zogeheten poly- en perfluoralkystoffen of 'PFAS' werd uitgevoerd in de buurt van het verkochte goed.

De verkoper verklaart met betrekking tot het voorbeschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De notaris wijst de koper er echter op 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 (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Ondergetekende notaris bevestigt dat thans de bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

B. Ruimtelijke Ordening

i. **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)**

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen- en vergunningsregister afgeleverd door de Stad Brugge op 30 oktober 2023 en voor de Stad Blankenberge op 20 en 25 oktober 2023.

1° dat voor het onroerend goed geen recente stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens

Voor wat betreft LOT 1 (perceelnummer 0741/00C34):

- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'bouwen van een appartementsgebouw na sloping', goedgekeurd op 16/02/1976 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/8738/B/1976/27);
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'bouwen appartementsgebouw' goedgekeurd op 08/06/1976 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/8572/B/1976/88).
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'vernieuwen van de terrasbetegeling van de technische verdieping' goedgekeurd op 10/04/1997 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/2744/B/1997/144).
- De stedenbouwkundige vergunning voor plaatsen van een terrasoverkapping, windschermen en consumptieteras" goedgekeurd op 25/03/2004 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/10337/B/2004/54).
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'vervangen van de voordeur en de ramen en het plaatsen van een terrasuitbouw', goedgekeurd op 09/02/2006 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/10778/B/2006/12).

Voor wat betreft LOT 2 (perceelnummer 0741/00M34):

- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'bouwen appartementsgebouw', goedgekeurd op 09/03/1977 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/8175/6/1977/32)
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'bouwen van een appartementsgebouw na sloping', goedgekeurd op 14/06/1977 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/7887/6/1977/74).
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'vernieuwen van de Zeedijk - 4e FASE' goedgekeurd 05/03/1998 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/30491B/1997/449).
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'plaatsen van vloeren' goedgekeurd op 10/02/2000 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/4135/B/2000/55).
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'maken van een deuropening in de gemene muur tussen twee gelijkvloerse handelspanden' goedgekeurd op 18/04/2002 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/9751/9/2001/454).
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'wijzigen van de bestemming van handelsruimte naar appartement' goedgekeurd op 25/01/2007 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/3599/B/2006/210).
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'wijzigen van de bestemming van handel naar wonen' goedgekeurd op 08/11/2016 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/1257618/20161152).
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'vernieuwen van de voorgevel' goedgekeurd op 07/03/2017 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/12613/B/2016/242).
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'wijzigen van de bestemming van een winkel naar appartement' goedgekeurd op 30/12/2004 (Dossiernr. Stad Blankenberge: 31004/7887/B/2004/218).

Voor wat betreft LOT 3 en LOT 4 (perceelnummer 379N):

- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'bouwen van een woonhuis' goedgekeurd op 12/03/1993 (Dossiernummer gemeente: B/1992/2671)
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'uitbreiden van winkelruimte en magazijn' goedgekeurd op 08/03/1996 (Dossiernummer gemeente: B/1995/2295)
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'bouwen van een appartementsgebouw en 3 rijwoningen na afbraak van bestaande gebouwen (ook Korte Vesting)(nrs. 11-13)' goedgekeurd op 05/02/2010 (Dossiernummer gemeente: B/2007/932)
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'Bouwen van studentenkamers (20 kamers)', goedgekeurd op 16/04/2010 (Dossiernummer gemeente: B/2009/2723).
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'vervangen van verlichte uithangborden' goedgekeurd op 17/05/2013 (Dossiernummer gemeente: B/2013/1357)
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'inrichten van 19 studentenkamers (regularistie)' goedgekeurd op 17/03/2014 (Dossiernummer gemeente: B/2013/1357).
- De stedenbouwkundige vergunning voor het 'Samenvoegen van twee parkeerplaatsen tot 1 garagebox en het vervangen van 1 parkeerplaats door 1 garagebox', goedgekeurd op 12/01/2015 (Dossiernummer gemeente: B/2014/5704).

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

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister Brugge-Oostkust, goedgekeurd op 07/04/1977 is: woongebied.

De goederen te Brugge zijn tevens gelegen in het Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge en Provinciaal RUP Solitaire vakantiewoningen-Brugge- Oostende.

De goederen te Blankenberge zijn tevens gelegen in het BPA nr.8 Zeedijk – 1991, met bestemming "Zone voor woongebouwen, woningen met nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca, kantoren (met uitsluiting van tanken servicestations)."; het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan RUP afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge met als bestemming "afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge"; en het Provinciaal RUP Solitaire vakantiewoningen- Brugge- Oostende.

3° dat de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op zelfde goed geen voorkooprecht rust zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

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

In de stedenbouwkundige uittreksels wordt bovendien het volgende vermeld:

Met betrekking tot LOT 1:

“Vergunningstoestand

FRANCHOMMELAAN 112

APPARTEMENT 8D OP DE 8STE VERDIEPING MET BIJBEHORENDE KELDER

AUTOPARKEERPLAATS 1 OP HET GELIJKVLOERS

Volgens onze gegevens zijn deze eigendommen gekend als een woongelegenheden op de 8ste verdieping van een meergezinswoning, die tot 03/09/2021 permanent bewoond werd, met bijbehorende kelder en als een autoparkeerplaats op het gelijkvloers van een garagecomplex in dezelfde meergezinswoning.

Het appartement is sedert 28/09/2022 opgenomen in het leegstandsregister.

Het pand kan beschouwd worden als zijnde stedenbouwkundig vergund, wanneer de huidige toestand overeenstemt met de vergunde bouwplannen.”

[...]

“Stedenbouwkundige Overtreding

Gemeentelijk dossiernummer: 31004/10337/M/1996/185

Omschrijving: plaatsen van een houten terras op het openbaar domein

Status: Einde overtreding 03/11/2003”

Met betrekking tot LOT 2:

“Vergunningstoestand

ONDERGRONDS GARAGECOMPLEX GELEGEN ZEEDIJK 59-60,

BEREIKBAAR VIA DE FRANCHOMMELAAN

AUTOSTANDPLAATS 7

Volgens onze gegevens is dit eigendom gekend als een autostandplaats in een ondergronds garagecomplex dat bij een meergezinswoning hoort.

Het onroerend goed kan beschouwd worden als zijnde stedenbouwkundig vergund, wanneer de huidige toestand overeenstemt met de vergunde bouwplannen.

[...]

“Stedenbouwkundige Overtreding

Gemeentelijk dossiernummer: 31004/9751/M/2001/266

Omschrijving: samenvoegen van twee handelsruimtes tot een handelszaak, het doorbreken van de gemene muur

Status: Geregulariseerd 18/04/2002”

Met betrekking tot LOT 3 en LOT 4:

“Stedenbouwkundige Overtreding

Gemeentelijk dossiernummer: M/1999/2939

Omschrijving: verhuren van kamers

Status: Niet opgevolgd

Datum: 27/07/1999

Toelichting: Er is geen informatie ter beschikking omtrent het beëindigen van voormelde overtreding.”

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

De verkoper verklaart verder met betrekking tot het verkochte goed:

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing,
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.
- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed,

Rooilijn

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het goed getroffen zou zijn door een rooilijn.

ii. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Het register van herstellvorderingen verzamelt alle panden waarvoor door de wooninspecteur in het kader van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteitshandhaving, een herstellvordering werd opgesteld en waarvoor nog niet werd vastgesteld dat deze herstellvordering uitgevoerd werd.

Dit register is te onderscheiden van de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, dewelke enkel woningen bevat die ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard zijn via een besluit.

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

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

iii. Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het Bosdecreet. Welke verklaring bevestigd wordt uit een opzoeking in de databank die via www.geopunt.be digitaal beschikbaar wordt gesteld.

iv. Decreet Onroerend Erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, noch de inventaris bouwkundig erfgoed, noch de inventaris van landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Ondergetekende notaris bevestigd dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Nochtans blijkt uit voormelde opzoeking dat op de plaats van de goederen van LOT 3 en LOT 4 volgende geïnventariseerde goederen (vastgesteld bouwkundig erfgoed) gekend zijn:

- Woonhuis van 1932 (Vastgesteld bouwkundig erfgoed);
- Modernistisch woonhuis (Vastgesteld bouwkundig erfgoed);

Deze inventarisaties hebben evenwel kennelijk geen betrekking op de goederen van LOT 3 en LOT 4.

Ondergetekende notaris wijst de koper voor zoveel als nodig op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet voorlopig of definitief beschermd** is overeenkomstig artikel 6.1.1. van het Onroerenderfgoeddecreet.

De goederen van LOT 3 en LOT 4 zijn wel gelegen in de Unesco Werelderfgoed bufferzone: Historische stadskern van Brugge: buffer.

v. Ondergrondse leidingen (KLIM)

Na verificatie van de website <http://klim-cicc.be> blijkt dat **geen** ondergrondse leidingen gekend zijn in het alhier verkochte onroerend goed te **Blankenberge**.

Na verificatie van de website <http://klim-cicc.be> blijkt dat in het alhier verkochte onroerend goed te **Brugge** geen ondergrondse leidingen gekend zijn. Bij schrijven de dato 17.04.2023 heeft Elia het volgende bevestigd:

“Geachte mevrouw, geachte heer,

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

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

C. Voorkooprecht - Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat er geen conventioneel voorkooprecht of voorkeurrecht bestaat of door hem werd toegestaan, noch een bedongen recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een zone waarvoor een voorkooprecht van toepassing is, en dit ingevolge opzoeking op het e-voorkooploket, op datum van 24 juni 2024.

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

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

D. Leegstand en verwaarlozing

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet opgenomen is in:

- 1) de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 3.19 Vlaamse Codex Wonen;
- 2) het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, bedoeld in artikel 2.15 Vlaamse Codex Wonen;
- 3) het register van leegstaande gebouwen en woningen, bedoeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, met uitzondering van LOT 1.

Het appartement van LOT 1 is wel opgenomen in het leegstandregister sinds 28/09/2022.

De instrumenterende notaris zal na de toewijs de overdracht melden aan de administratie met opgave van de identiteit van de nieuwe eigenaar.

De instrumenterende notaris wijst de koper erop dat de koper het nodige dient te doen voor de schrapping van voormeld goed uit voormeld register.

Deze registratie leidt onder bepaalde voorwaarden tot:

- een gemeentelijke belasting ingevoerd volgens een eigen gemeentelijk belastingreglement.
- een voorkooprecht voor verschillende begunstigten krachtens artikel 5.76 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen.
- de mogelijkheid voor de gemeente om na 2 jaar krachtens artikel 5.82 en volgende Vlaamse Codex Wonen een sociaal beheersrecht te vestigen. Krachtens dit sociaal beheersrecht mag de gemeente gedurende een (in sommige gevallen verlengbare) termijn van 9 jaar de woning beheren, met inbegrip van het recht om ze te verhuren als sociale huurwoning en met de mogelijkheid om de nodige renovatiewerken uit te voeren.

E. Waterbeleid

1. De minuuthoudende notaris verklaart dat het verkochte goed **niet** gelegen is in **een risicozone voor overstroming**, in toepassing van artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014.

2. De minuuthoudende notaris verklaart in toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 dat het verkochte goed:

- niet gelegen is in **een afgebakend overstromingsgebied** of **afgebakende oeverzone** zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een **signaalgebied**;
- aangaande de ligging in **overstromingsgevoelig gebied** zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

LOT 1 en LOT 2 hebben P(erceel)-score C (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat) en G(ebouw)-score C (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat).

LOT 3 en LOT 4 hebben P(erceel)-score A (geen overstrooming gemodelleerd) en G(ebouw)-score A (geen overstrooming gemodelleerd).

F. Stookolietanks

De verkoper verklaart:

- dat er noch ondergronds noch bovengronds brandstoftanks liggen of staan op het verkochte goed.
- dat er zich geen dieseltanks (transportfunctie) noch benzinetanks op het verkochte goed bevinden.

G. Postinterventiedossier

Partijen werden ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier, en werden erop gewezen dat vanaf 1 mei 2001, zowel bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste 1 aannemer werken uitvoert er een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, en uiterlijk bij de notariële akte van het hiervoor beschreven onroerend goed aan de overnemer moet overhandigd worden en dat alle voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor voormeld goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt de verkoper dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden.

H. Keuring Elektrische Installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van LOT 1 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 6 juli 2023 werd door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement.

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

De koper wordt erop gewezen dat hij over een termijn van achttien maanden beschikt vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt om de

gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper wordt erop gewezen dat hij verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee dient te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper wordt door de notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

LOT 2, LOT 3 en LOT 4: De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop **geen wooneenheid** is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

I. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van LOT 1, door energiedeskundige Nicolas Despiegelaere gedateerd van 11 juni 2023 met vermelding van unieke code 20230611-0002913166-RES-1. Het EPC kent label B toe aan het goed.

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

De verkoper verklaart dat de Vereniging van Mede-eigenaars voor het gebouw nog geen EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken en dat hij de koper dus geen kopie van het EPC gemeenschappelijke delen heeft bezorgd.

J. Renovatieverplichting

Het goed LOT 1 is een residentiële gebouweenheid of residentieel gebouw met een minimale energieprestatieniveau label D, zoals blijkt uit voormeld energieprestatiecertificaat. Bijgevolg is het goed niet onderworpen aan de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen.

K. Zonnepanelen – Groenestroomcertificaten

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen bij het hierbij verkochte privatieven behoren.

L. Verwarmingsaudit

De instrumenterende notaris wijst de koper en verkoper op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen en voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie of gas

(vanaf 20 kW of meer) alsook de toestellen met vaste brandstoffen (geen minimumvermogen).

De eigenaar moet bij een centraal stooktoestel met een nominaal totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 20kW eenmalig een verwarmingsaudit laten uitvoeren van de gehele installatie binnen een termijn van twee jaar nadat het toestel vijftien jaar oud is geworden. Bij verwarming met een CV-ketel op stookolie of een vaste brandstof (kolen, hout of pellets) moet de ketel jaarlijks onderhouden worden. Voor een CV-ketel op gas met een vermogen van 20kW is de wettelijke verplichte onderhoudsbeurt tweejaarlijks.

M. Rookmelders

De instrumenterende notaris wijst de koper en verkoper op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders.

N. Asbest

LOT 1

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventaris-attest met unieke code UC: 20230626-000422.000, uitgegeven op 26 juni 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: *“Asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld: 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 asbestinventaris-attest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

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

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

LOT 2

De verkoper verklaart dat er zich op het goed niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001 bevinden, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

LOT 3 en LOT 4

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.

De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

O. Tienjarige aansprakelijkheid

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden.

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

P. Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector

Conform de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector, informeert de minuuthoudende notaris de verkoper en de koper dat er voor werken in onroerende staat, waarvoor de vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, er door de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering dient te worden afgesloten ter dekking van hun tienjarige aansprakelijkheid. De tienjarige termijn loopt over een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken en de burgerlijke aansprakelijkheid wordt beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw (met uitsluiting van een aantal gedefinieerde schades).

De verzekeraar dient, door middel van de afgifte van een attest, te bevestigen dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de wet en haar uitvoeringsbesluiten. Vervolgens dient dat attest overeenkomstig de wet overhandigd te worden aan de koper in geval van verkoop van het onroerend goed, indien voormelde tienjarige termijn nog lopende is.

Ondergetekende minuuthoudende notaris deelt mee dat het actueel nog niet mogelijk is het register bevattende de verplichte verzekeringsovereenkomsten te raadplegen.

Overeenkomstig artikel 12, §1 derde lid van hoger gezegde wet, heeft ondergetekende minuuthoudende notaris de verkoper vervolgens ondervraagd of er werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

De verkoper verklaart hierop dat er voor het verkochte goed geen vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018 en er geen dergelijke werken werden uitgevoerd.

III. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidit.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 bidit.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 verkoopsvorwaarden.

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 notarisweehouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen:

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen:

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt):

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem

- geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande 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 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 bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen

of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

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

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 vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zehonderdvijftigduizend 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 commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

De 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 verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 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.

IV. 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 openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

V. VOLMACHT

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

Alle medewerkers van het kantoor VADENOT BV van notarissen Pieter Van Hoestenbergh, Filip Dewagtere en Jolien De Wachter te Jabbeke, elk met macht afzonderlijk te handelen.

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

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt, mevrouw VANDEOSTYNE Lisa, medewerkster van het kantoor VADENOT BV van notarissen Pieter Van Hoestenbergh, Filip Dewagtere en Jolien De Wachter te Jabbeke, woonplaats kiezen op het kantoor van ondergetekende notaris, 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 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.

VI. SLOT

1. RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK VAN DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

2. IZIMI – DIGITALE KOFFER – TOEGANG TOT NABAN

De notaris wijst partijen (natuurlijke personen) op de toegang tot de Notariële Aktebank (NABAN) en bijgevolg op de mogelijkheid tot het **raadplegen van de elektronische vorm van alle akten waarbij ze partij zijn sinds 2014** voor zover deze elektronisch geregistreerd werden.

De elektronische vorm van deze akte kan aldus, na registratie, geconsulteerd worden **op de site notaris.be (www.notarissen.be/notariële-akten/mijn-akten)**, met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app itsme®.

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over **de digitale koffer** die ter beschikking wordt gesteld door de Federatie van de Belgische notarissen via het platform www.izimi.be. Via zijn digitale koffer heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN.

Dat gedematerialiseerde afschrift van de akte heeft dezelfde bewijswaarde als een afschrift op papier en ondertekend door de notaris.

Als de partijen dit vragen, zal een papieren afschrift bezorgd worden per post, na vervullen van alle wettelijke formaliteiten.

3. IDENTITEIT

De minuuthoudende notaris bevestigt de identiteit van de ondertekenaars van de akte op het zicht van hun identiteitskaart en het rijksregister.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt ondergetekende notaris betreffende de betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en – data, evenals de woonplaatsen, op basis van het rijksregister en de identiteitskaart.
- voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

De partijen-natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

4. KEUZE VAN WOONST

Ter uitvoering van deze akte doen de comparanten woonstkeuze op hun woonplaats of zetel die hiervoor is vermeld.

5. SLOTVERKLARINGEN

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

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

De partijen bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt samen met deze akte een geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt te Jabbeke, datum alsboven.

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 hebben de partijen samen met mij, notaris, getekend.