

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN
VOOR ONLINE VERKOOP
GERECHTELIJKE VEREFFENING EN VERDELING

D 2230458

Heden twee mei
TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG
Stel ik, geassocieerd notaris Filip LOGGHE te Menen,
de verkoopsvoorwaarden op van de online verkoop op biddit.be van
het hierna beschreven onroerend goed.

Er wordt eventueel toepassing gemaakt van artikel 51, § 5, derde lid,
van de Wet op het Notarisambt, waarbij een gerechtelijke opdracht waarmee een
geassocieerde notaris wordt belast, van rechtswege en zonder nieuwe aanwijzing,
kan uitgevoerd worden door de andere notarissen van de associatie.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariaat Logghe-Staessens te 8930 Menen, Fabiolalaan 26

Tav mevrouw Nele Leroy

Telefoonnummer 056/51.15.17

E-mail: nele.leroy.214697@belnot.be

Identiteit van de verkoper

ooo

Identiteit van de verzoeker

ooo

Voorafgaande procedure

ooo

Beschrijving van het goed

Stad Menen, derde afdeling (Lauwe)

Een woonhuis op en met grond gelegen te 8930 Menen (Lauwe),
Oudstrijderslaan 42, bekend volgens het kadaster en de laatst overgeschreven ei-
gendomsakte in de derde afdeling, sectie A, nummer 545/B/4/P0000, met een op-
pervlakte van 651 m².

Een totaal niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 1.142,00 €.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden 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 dienstverle-
ning toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Oorsprong van eigendom

ooo

Roerende goederen

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden 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.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **240.000,00 €**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt vijfhonderd euro (500,00 €). Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro (500,00 €) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 17 juni 2024 om 13u**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 25 juni 2024 om 13u**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van notaris-minuuthouder, ondertekend worden op het kantoor van notaris-minuuthouder op **woensdag 25 juni 2024 om 17u00**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonische afspraak met het kantoor Notariaat Logghe-Staessens te 8930 Menen, Fabiolalaan 26.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, en dit als volgt: op zaterdag van 10u-12u, alsook na afspraak met het notariskantoor.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

Het voorbeschreven goed is vrij van gebruik, zonder dat een derde een bezitsrecht, gebruiksrecht of huurrecht heeft op het voorbeschreven goed.

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

De 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 pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode

van de vorige vervalddag 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.

Op verzoek van de koper zal een gerechtsdeurwaarder de verkoper, zijn gezin en familie, al degenen die er met zijn toestemming verblijven en al de aanwezige roerende goederen (bvb. meubilair, toestellen en voorwerpen) kunnen uitdrijven en op straat stellen, desnoods met behulp van de openbare macht, en zulks op basis van een uitvoerbare uitgifte van deze akte en van het proces-verbaal van toewijzing. De formaliteiten, procedures en kosten van de uitdrijving zijn lastens de verkoper, doch zullen door de koper moeten worden voorgeschoten en op eigen risico worden teruggevorderd van de verkoper, zonder tussenkomst van de beslaglegger noch enig mogelijk verhaal tegen hem.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris-minuuthouder 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.

Staat van het goed - Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden 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.

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdiensbaarheden

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.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Gedwongen mede-eigendom

Niet van toepassing.

Ruimtelijke ordening

De gemeente waarin het voorbeschreven goed is gelegen, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, zodat de informatieverplichtingen van toepassing zijn, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De koper verklaart ingelicht te zijn geweest over de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle informatie over de stedenbouwkundige situatie en mogelijkheden van het voorbeschreven goed in te winnen bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente waarin het voorbeschreven goed is gelegen.

Het stedenbouwkundig uittreksel dat ten hoogste 1 jaar vóór heden werd verleend, is beschikbaar.

Voor het voorbeschreven goed

1° werd er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt, nl.

- stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: bouwen van woning

Referentie: 34027_1972_420

Gemeentelijk dossiernummer: 34027/15301/B/1972/390

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 09/05/1972

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

2° is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen in het plannenregister:

- gelegen volgens het gewestplan in woongebied.

- gelegen volgens het bijzonder plan van aanleg "Kranenbroek, wijziging A" in zone 4b (zone voor wonen, open bebouwing).

3° is er geen maatregel genomen als vermeld in titel VI van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hoofdstuk III (rechterlijke maatregelen, zoals een herstelvordering) en IV (bestuurlijke maatregelen, zoals een stakingsbevel, een last onder dwang), en is er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende.

4° rust er geen voorkooprecht, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of in artikel 34 van het Decreet Complexe Projecten.

5° zijn de eventuele lasten en voorwaarden opgelegd bij een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, vermeld als bijlage in de verkavelingsakte.

6° geldt er krachtens het Decreet Complexe Projecten geen voorkeursbesluit of een projectbesluit, dat afwijkt van het toepasselijke ruimtelijke structuurplan, plan van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplan.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing voor het voorbeschreven goed.

Het voorbeschreven goed maakt als lot 144bis deel uit van een verkaveling, vergund door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Menen op 9 april 1965 (referentie gemeente 1964/8-34027/13259/V/105.359/1) en gewijzigd wat betreft de loten 130 en 131 bij verkavelingsvergunningen van 30 oktober 2000 (105.359/6) en 12 augustus 2014 (105.359/7). De verkavelingsakte werd opgemaakt voor notaris Albert Debucquoy te Wevelgem op 18 april 1967, overgeschreven op tweede hypotheekkantoor te Kortrijk en gewijzigd wat betreft de loten 130 en 131 bij akte van notaris Francis Develter te Menen op 23 december 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op 2 januari 2015 onder referentenummer 065-T-02/01/2015-00021.

De koper verklaart kennis te hebben van alle lasten, erfdiensbaarheden en voorschriften opgelegd door de verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, en de verkavelingsakte. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van de verkavelingsakte met haar bijlagen, waaronder de verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, en verklaart daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen van de notaris-minuuthouder. De partijen verklaren dat deze vroeger verleden akte en huidige akte één geheel vormen om samen uitvoerbaar te zijn.

De koper is op de hoogte dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om werken, handelingen of (functie)wijzigingen uit te voeren aan het voorbeschreven goed waarvoor vooraf een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet worden bekomen of een stedenbouwkundige melding moet worden gedaan.

De notaris-minuuthouder wijst de koper op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de handelingen opsomt waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is:

“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen :

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”

De koper is op de hoogte dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om werken, handelingen of (functie)wijzigingen uit te voeren aan het voorbeschreven goed waarvoor vooraf een stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen of een stedenbouwkundige melding moet worden gedaan.

Verzekeringsattest bij woningen

De verkoper verklaart dat de notaris-minuuthouder hem heeft ingelicht over de verplichting om het verzekeringsattest te overhandigen inzake de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector, wanneer

- er werken werden uitgevoerd die een gesloten ruwbouw realiseren
- aan een woning (gebouw bestemd voor bewoning)
- door een aannemer, architect of andere dienstverlener in de bouw-

sector

- ingevolge een definitieve stedenbouwkundige vergunning
- die werd afgeleverd na 1 juli 2018.

De overhandiging van het verzekeringsattest is niet van toepassing op de huidige verkoop, omdat er geen werken werden uitgevoerd die een gesloten ruwbouw realiseren ingevolge een definitieve stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Kabels – Leidingen

De koper erkent dat de notaris-minuuthouder hem gewezen heeft op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan of en waar er zich kabels of leidingen bevinden in het voorbeschreven goed. Hiertoe kan de koper de volgende websites raadplegen: www.klim-cicc.be (Wallonië en Brussel) en www.agiv.be/producten/klip (Vlaams Gewest).

Woningkwaliteitsbewaking

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulterde de notaris-minuuthouder 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 voorbeschreven goed.

Onroerend erfgoed

Voor zover uit ingewonnen inlichtingen kan worden nagegaan, kan de notaris-minuuthouder in toepassing van het Onroerenderfgoeddecreet vermelden dat het voorbeschreven goed

- niet voorlopig of definitief is beschermd als monument.
- niet gelegen is in een voorlopig of definitief beschermd stads-, dorpsgezicht of landschap.
- niet opgenomen is in de landschapsatlas.
- niet opgenomen is in de inventaris van het landschappelijk erfgoed.
- niet opgenomen is in de inventaris van archeologische zones.
- niet opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Overstromingsgevoeligheid

Voor de toepassing van de Codex Integraal Waterbeleid vermeldt de notaris-minuuthouder op basis van de beschikbare gegevens het volgende voor het voorbeschreven goed:

- Perceelscore of P-score: A
- Gebouwscore of G-score: A
- Ligging in Signaalgebied: neen
- Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

C: kleine kans op overstromingen

D: middelgrote kans op overstromingen

Voor de toepassing van de Wet betreffende de Verzekeringen vermeldt de notaris-minuuthouder op basis van de beschikbare gegevens dat het voorbeschreven goed niet gelegen is in een risicozone (zijnde een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden).

Voorkooprechten

1. Voor zover uit ingewonnen inlichtingen kan worden nagegaan, is het voorbeschreven goed niet bezwaard met een publiciteitscontract of enig conventioneel of wettelijk recht van voorkoop, sociaal beheersrecht, voorkeur of wederinkoop, optierecht of soortgelijk recht, behoudens vermeld in huidige akte.

2. Voor zover uit ingewonnen inlichtingen kan worden nagegaan, voldoet het voorbeschreven goed niet aan de voorwaarden voor de toepassing van het voorkooprecht krachtens

- de Vlaamse Codex Wonen (het voorbeschreven goed is niet gelegen in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit; tot 31 december 2024: het voorbeschreven goed is geen perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied, dat als bijzonder gebied is erkend, of dat gelegen is in een woonvernieuwings- en woningbouwgebied van de 26 gemeenten vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering).

- het Decreet Natuurbehoud (het voorbeschreven goed is niet gelegen in de natuurreservaten en hun uitbreidingsperimeter binnen de groengebieden, bosgebieden, bosuitbreidingsgebieden, in het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk), in de afbakening van een natuurinrichtingsproject, in een perimeter, afgebakend binnen de groengebieden of bosgebieden in het IVON (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk), of in bosreservaten).

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (het voorbeschreven goed is niet gelegen in de zones van een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan, die aangeduid zijn als zones waarin het voorkooprecht geldt).
- het Havendecreet (het voorbeschreven goed is niet gelegen in de havengebieden van Antwerpen, Gent, Brugge (Zeebrugge), Oostende of van het Linkerscheldeoevergebied).
- het Decreet Waterwegen en Zeekanaal (het voorbeschreven goed heeft geen bestemming die dienstig kan zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de NV van publiek recht “De Vlaamse Waterweg”).
- de Codex Integraal Waterbeleid (het voorbeschreven goed is niet geheel of gedeeltelijk gelegen in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones die samenhangen met een waterweg die tot de bevoegdheid behoren van het Vlaams Gewest of van de NV van publiek recht “De Vlaamse Waterweg”).

Bodemdecreet

1. Voor zover uit de ingewonnen inlichtingen kan worden nagegaan, is of was de grond van het voorbeschreven goed geen risicogrand. Dit wil zeggen dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering heeft opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De notaris-minuuthouder verklaart dat de OVAM op 29 februari 2024 betreffende het voorbeschreven goed het bodemattest heeft afgeleverd. Het inhoud van het bodemattest luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

3. De koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en hij verklaart dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De verkoop heeft plaats zonder waarborg van ontstentenis van verontreiniging die voor de koper de verplichting van uitvoering van saneringswerken kan meebrengen, van gebruiksbepalingen of van andere maatregelen die door bevoegde overheden kunnen worden opgelegd. Dit exoneratiebeding is niet tegenstelbaar aan de bevoegde administratieve overheden.

4. De notaris-minuuthouder bevestigt dat de nodige bepalingen van het Bodemdecreet werden toegepast. De notaris-minuuthouder wijst de koper er echter op dat het bodemattest:

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

- niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Asbestinventaris

Het voorbeschreven goed bevat een of meerdere toegankelijke constructies met een bouwjaar van vóór 2001. Bijgevolg zijn de opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest vereist.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd, met de unieke code 20240416-000369.000. Vóór het verlijden van huidige akte werd de koper op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisattest.

“Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen : Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen : Dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen : Verwijderen

0 Asbestmaterialen : Maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen : Zorgvuldig beheren”

Er werd geen nieuw attest afgeleverd en de toestand is niet gewijzigd. Er is sprake van een gewijzigde toestand wanneer

- er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen.
- er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden.

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

Postinterventiedossier

De koper is op de hoogte dat een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt voor alle bouwplaatsen waar één of meer van de volgende werken

- heeft opgestart na 1 mei 2001.
- heeft uitgevoerd na 27 januari 2005 tot verdere realisatie van bouwwerken die reeds voor 1 mei 2001 een aanvang hadden genomen:
graafwerken; grondwerken; funderings- en verstevigingswerken; waterbouwkundige werken; wegenwerken; plaatsing van nutsleidingen (inzonderheid riolen, gasleidingen, elektriciteitskabels, en tussenkomsten op deze leidingen voorafgegaan door andere van de hier opgesomde werken); bouwwerken; montage- en demontagewerken (inzonderheid van geprefabriceerde elementen, liggers en kolommen); inrichtings- of uitrustingswerken; verbouwwerken; vernieuwbouw; herstellingswerken; ontmantelingswerken; sloopwerken; instandhoudingswerken; onderhouds-, schilder- en reinigingswerken; saneringswerken; afwerkingswerkzaamheden (behorende bij één of meer van de hier opgesomde).

Er werden aan het voorbeschreven goed sinds 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een post-interventiedossier dient te worden opgesteld.

Tanks voor brandstoffen

Voor zover uit ingewonnen inlichtingen kan worden nagegaan, is er in het voorbeschreven goed geen ondergrondse en geen bovengrondse tank voor stookolie, diesel of benzine aanwezig in het voorbeschreven goed.

Mocht er een ondergrondse of bovengrondse tank voor stookolie aanwezig zijn in het voorbeschreven goed, dan staat de koper in voor de eventuele buitendienststelling door ofwel verwijdering of opvulling met een inert materiaal.

Installatie voor zonne-energie

Er is geen installatie voor zonne-energie aanwezig op het voorbeschreven goed.

Energieprestatiecertificaat

Het voorbeschreven goed is een residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Op 9 april 2024 heeft de heer Bart Masquelin het energieprestatiecertificaat opgemaakt, met als unieke code 20240409-0003205749-RES-1 en energieprestatieniveau label D.

Een kopie van het energieprestatiecertificaat wordt overgedragen aan de koper.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden

De partijen verklaren dat het voorbeschreven goed

- een residentieel gebouw of een residentiële gebouweenheid is.
- met een minimale energieprestatieniveau label D.

De koper is bijgevolg vrijgesteld is van de renovatieverplichting waarbij het voorbeschreven goed uiterlijk 5 jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

De koper is op de hoogte dat het energieprestatieniveau na overdracht vanaf 2028 verhoogd wordt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat een andere renovatieverplichting kan gelden (strenger of lichter), wanneer hij binnen de 5 jaar vanaf heden de bestemming van het voorbeschreven goed wijzigt.

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

Elektrische installaties

Huidige verkoop betreft een wooneenheid voor de toepassing van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. De verkoper verklaart dat het voorbeschreven goed een elektrische installatie heeft die na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd (of na die datum verzwaard werd) en die vóór de ingebruikname (of na de verzwaring) het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.

Bij proces-verbaal van 5 september 2019 heeft de VZW “J. Van Hemelen” vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. De koper ontvangt een exemplaar van het proces-verbaal, en wordt geïnformeerd op de hoogte te zijn dat de installatie binnen 25 jaar na het vermelde proces-verbaal opnieuw dient gekeurd te worden door een erkend keuringsorganisme overeenkomstig Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing

Voor zover uit ingewonnen inlichtingen kan worden nagegaan, is er geen gemeentelijke of gewestelijke registratieattest uitgereikt in het kader van de

bestrijding en voorkoming van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, bedrijfsruimten en/of woningen.

Hypothecaire toestand

ooo

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het voorbeschreven 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 ingentreding. 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.

Geen opschortende voorwaarde van financiering

Huidige verkoop gebeurt niet onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de verkoopsvoorwaarden die voortvloeien zowel uit huidige proces-verbaal als uit de opvolgende processen-verbaal, doen alle belanghebbende partijen die niet in het arrondissement van de standplaats van de notaris-minuuthouder hun woonplaats hebben en die geen uitdrukkelijke woonstkeuze hebben gedaan in hetzelfde arrondissement, woonstkeuze op het kantoor van **gerechtsdeurwaarders Gerhanko te 8500 Kortrijk**.

Verzekeringsattest bij woningen

De overhandiging van het verzekeringsattest inzake de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector is niet van toepassing op de huidige verkoop, omdat er geen werken werden uitgevoerd die een gesloten ruwbouw realiseren ingevolge een definitieve stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd na 1 juli 2018.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.

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

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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 hier-toe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) 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;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder 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 weerhoudenieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door

de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (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 (vijfduizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijfduizend 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 bieder 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 bieder 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 (vijfduizend 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 artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere 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 toe-

behoren, 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 koper.

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

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zehnhonderdvijftigduizend 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.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals 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 en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

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

- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere

schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per

aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

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

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

den, 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 bevijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. De definities

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

D. Volmacht

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

° °°, notarieel medewerker, die woonst kiest op het notariskantoor te 8930 Menen, Fabiolalaan 26.

° elke medewerker van notarissen Filip Logghe en Sandy Staessens te 8930 Menen, Fabiolalaan 26.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

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

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

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

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

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van

mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- het bevoegde kantoor van 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 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-minuuthouder 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-minuuthouder 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.

De koper na definitieve toewijzing
- verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling, die in zijn voordeel kan voortvloeien uit artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek uit de vermelde betaling.

- geeft op onherroepelijke wijze volmacht aan
° °°, notarieel medewerker, die woonst kiest op het notariskantoor te 8930 Menen, Fabiolalaan 26.
° elke medewerker van notarissen Filip Logghe en Sandy Staessens te 8930 Menen, Fabiolalaan 26.

met recht om afzonderlijk te handelen en met recht van substitutie, om hem te vertegenwoordigen in alle verrichtingen van rangregeling, zowel minnelijk als gerechtelijk, met betrekking tot het voorbeschreven goed, en en hiervoor alle akten en processen-verbaal te tekenen en over het algemeen al het nodige te doen, en te verzaken aan alle voorrechten, hypotheken en ontbindende rechtsvoorde- ring, opheffing te verlenen en toe te stemmen in de doorhaling van alle inschrij- vingen, overschrijvingen, beslag, verzet, randmeldingen en andere vermeldingen welkdanig, dit alles met of zonder betaling, waarbij ingeval één of verschillende van de hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen, en daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukke- lijk in deze akte 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 verkoopsmogelijkhe- den voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

Bevestiging identiteit.

De notaris-minuuthouder bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften.

Het recht op geschriften voor huidige akte bedraagt 50,00 €.

SLOTVERKLARINGEN

A. De notaris-minuuthouder bevestigt dat de identiteit van de com- paranten hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewij- zen.

B. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypo- theekwet, bevestigt de notaris-minuuthouder de volgende vermeldingen van partij- en in huidige akte:

- voor natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboortedatum en -plaats en woonplaats, aan de hand van de stukken door de wet vereist.

- voor rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de oprich- tingsdatum en het ondernemingsnummer.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Aldus opgemaakt te Menen.

Datum alsboven.

De minuut van huidige akte blijft in handen van geassocieerd notaris Filip Logghe, die haar ook opneemt in het repertorium van de notarisassociatie.

Nadat het proces-verbaal integraal werd voorgelezen en toegelicht, heb ik, notaris, getekend.

Goedgekeurd de doorhaling van nietig(e) woord(en), nietig(e) lijn(en), nietig(e) cijfer(s), nietig(e) letter(s), nietig(e) getal- (len) in deze.