

Rep.Nr. 2024/7688

Datum: 09/10/2024

Ref. NH/2230267-1

Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be Verkoopvoorwaarden
--

Op negen oktober tweeduizend vierentwintig ga ik, meester Nathalie Haerden, notaris met standplaats te Lille, minuuthouder, met tussenkomst van meester David Mourlon Beernaert, met standplaats te Brussel, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

(...)

Hierna genoemd “**de verzoekers**” en/of “**de verkopers**”.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor van notaris Isabelle Verhaert te Lille - Gierle

Email: info@notarisverhaert.be

Telefoon: 014/40.85.60

Fax: 014/40.85.69

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

STAD SINT-NIKLAAS, vijfde afdeling

In een appartementsgebouw, gemerkt Blok I genaamd "Residentie Fabiola 1", gestaan en gelegen te **Sint-Niklaas, Koningin Fabiolapark**, volgens titel ten kadaster gekend sectie D nummer 1591/B, en thans ten kadaster gekend sectie D nummer 1591B P0000 voor een oppervlakte van tweeduizend tweehonderdzesentwintig vierkante meter (2.226 m²):

De **studio met huisnummer 116** gelegen op de tweede verdieping en de **kelder** gemerkt volgens titel “123” in de ondergrond van zelfde appartementsgebouw, thans samen ten kadaster gekend sectie D, nummer **1591B P0019**, omvattende:

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hall met hangkast, living met terras, keuken, doorgang, badkamer en WC en de kelder “K123”
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenentwintig /tienduizendsten (29/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Statuten van het gebouw:

Zoals het goed nader wordt beschreven in de statuten van het gebouw verleden voor notaris Jean Back destijds te Sint-Niklaas op 27 juni 1967, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 30 juni daarna, boek 2586 nummer 13. Voormelde basisakte werd gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Léon Verbruggen destijds te Brussel op 17 juni 1992, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 14 juli daarna, boek 4104

nummer 3.

Oorsprong van eigendom

(...)

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

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

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

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 11 november 2024 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 19 november 2024 om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 21 november 2024 om 18 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende data:

- **zaterdag 19 oktober 2024 van 11 tot 12 uur;**
- **zaterdag 26 oktober 2024 van 11 tot 12 uur;**
- **zaterdag 9 november 2024 van 11 tot 12 uur;**
- **zaterdag 16 november van 11 tot 12 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.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

In afwijking van artikel 16 wordt aan de koper niet de mogelijkheid toegekend om het goed aan te kopen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed niet verhuurd is.

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.

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.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat voorschreven goed met geen enkel conventioneel, noch wettelijk, noch decretaal voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

Ondergetekende notaris heeft op heden een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse voorkooprechten van het e-voorkooploket waaruit gebleken is dat thans geen decretaal voorkooprecht van toepassing is.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

De verkopers verwijzen dienaangaande naar alle bepalingen die hieromtrent werden opgenomen in voormelde basisakte en de wijzigende basisakte.

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 voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

a. Syndicus

De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw waarvan de verkochte kavel deel uitmaakt syndicus is: “QUALITY BEHEER Vander Cruyssen”, te 9230 Wetteren, Scheludedreef 4 bus 01, met ondernemingsnummer 0463.363.060.

Ondergetekende notaris heeft bij toepassing van de Wet op de Appartementsmede-eigendom van 2 juni 2010 alle inlichtingen en documenten gevraagd, vermeld in artikel 3.94 § 1 en § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus heeft hierop geantwoord met zijn schrijven van 18 september 2024.

De koper ontvangt een kopij van dit schrijven en alle bijlagen, en in het algemeen van alle stukken en inlichtingen, vermeld in artikel 3.94 § 1 en § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De koper wordt op de hoogte gesteld dat hij, overeenkomstig artikel 3.94 § 2 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars ingevolge de wet van 2 juni 2010 gehouden is tot het betalen van volgende kosten:

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

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 gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft

besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; 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 heeft verzocht.

Ondergetekende notaris wijst erop dat er slechts sprake is van overdracht van de privatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten: Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen en anderzijds dient de verkoop vaste datum te hebben verkregen.

De kosten die de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek gehouden is te betalen, zullen bij de koper bekend zijn, ingevolge voormelde inlichtingen van de syndicus bij schrijven van 18 september 2024, waarvan de koper een kopij ontvangt.

Van de voormelde wettelijke gehoudenheid tot het betalen van de kosten zal NIET afgeweken worden.

De partijen verklaren er bovendien van op de hoogte te zijn dat:

- Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 lid 5 BW, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik maakt van de gemeenschappelijke delen;
- Overeenkomstig artikel 3.94 § 5 1° BW, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten;
- Overeenkomstig artikel 3.94 § 5 2° BW, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel en onafscheidelijk daarmee overgedragen wordt op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

Uit voormelde inlichtingen van de syndicus blijkt dat op eerdere algemene vergaderingen het volgende werd besloten:

- goedkeuring elektriciteitswerken voor een bedrag van honderdeenentwintigduizend vierhonderdzesentig euro tien cent (€ 121.460,10);
- goedkeuring renovatiewerken aan de parking voor een bedrag van drieënvijftigduizend zeshonderdzesenvijftig euro zevenennegentig cent (€ 53.656,97).

Voor deze werken werd in het vorige boekjaar reeds respectievelijk zeventigduizend euro (€ 70.000,00) en vijftienduizend honderdvijfentachtig euro vierennegentig cent (€ 15.185,94) verrekend.

Er dient op heden dus nog respectievelijk eenenvijftigduizend vierhonderdzesentig euro tien cent (€ 51.460,10) en achtendertigduizend vierhonderdeenzeventig euro drie cent (€ 38.471,03) verrekend te worden in een volgende afrekening. De werken met betrekking tot de parking werden echter opgeschort. Deze werken zullen worden besproken op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het aandeel van de koper in voormelde kosten wordt bepaald in functie van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De koper ontvangt een kopie van voormeld schrijven van de syndicus te hebben

ontvangen.

De verkoper verklaart dat de koper het eigendomsrecht, alsook het gebruik en genot verkrijgt van voorschreven goed bij de definitieve toewijzing.

De koper zal bevestigen dat de informatieverplichtingen van artikel 3.94 §1 en 2 vervuld zijn en zal afstand doen van het eventuele nietigheidsvordering hieromtrent.

b. Basisakte en reglement van mede-eigendom

Verder is deze verkoping onderworpen aan al de voorwaarden, lasten en bedingen bepaald in de basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom hoger vermeld.

De koper ontvangt een kopij van de gemelde basisakte, te weten: de basisakte verleden voor notaris Jean Back destijds te Sint-Niklaas op 27 juni 1967, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 30 juni daarna, boek 2586 nummer 13, de gewijzigde basisakte, te weten: de wijzigende basisakte verleden voor notaris Léon Verbruggen destijds te Brussel op 17 juni 1992, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 14 juli daarna, boek 4104 nummer 3, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en van de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. De koper heeft kennis van de bepalingen vervat in deze stukken.

Voor zoveel als nodig verklaart de verkoper dat het reglement van interne orde voorziet in een uitdrukkelijk verbod op onderverhuur (via sociale verhuurkantoren of equivalent).

De koper is op de hoogte van alle bedingen en voorwaarden vervat in voormelde basisakte en zal in de plaats worden gesteld van alle rechten en verplichtingen van de verkoper spruitende uit deze akte. De verkoper verklaart te bevestigen dat onderhavige akte en voormelde basisakte één geheel vormen om samen als authentiek akte te gelden.

De koper zal van rechtswege deel uitmaken van de vereniging van mede-eigenaars.

Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht zullen de desbetreffende bepalingen moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbende volkomen kennis heeft van de basisakte en van de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en dat hij gesubrogeerd wordt in alle rechten en verplichtingen die er voor hem uit voortvloeien.

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 voorschreven goed. De verkoper verklaart geen achterstallen te hebben ten aanzien van de mede-eigendom, behoudens deze eventueel vermeld in voormelde inlichtingen van de syndicus. De verkoper verklaart deze sommen te zullen voldoen met het saldo van de verkoopprijs.

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

De verkopers verklaren voor alle door hen of op hun verzoek opgerichte constructies

de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en verklaren bovendien dat alle constructies werden opgericht conform deze bouwtoelatingen.

Zij verklaren niet op de hoogte te zijn van enige bouwvoertreding of van een proces-verbaal tot vaststelling van een bouw misdrijf.

Indien het verkochte eigendom in de toekomst mocht onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of welkdanige overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

Artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening

Bij schrijven van 30 januari 2024, heeft ondergetekende notaris aan de stad Sint-Niklaas de inlichtingen gevraagd, bedoeld in artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

De stad Sint-Niklaas heeft daarop het volgende geantwoord met haar schrijven van 1 februari 2024, waaruit de notaris informeert:

1° voor het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt zijn volgende stedenbouwkundige vergunningen/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt:

- een vergunning voor het **“oprichten van 4 appartementsgebouwen”**, met gemeentelijk dossiernummer 46021/20218/B/1966/470, aangevraagd en goedgekeurd bij beslissing van het College van burgemeester en schepenen van 14 oktober 1966;
- een vergunning voor het **“slopen van een scheidingsmuur”**, met gemeentelijk dossiernummer 46021/4405/B/1996/628, aangevraagd en goedgekeurd bij beslissing van het College van burgemeester en schepenen van 18 november 1996;
- een vergunning voor het **“vellen van 57 bomen”**, met gemeentelijk dossiernummer 46021/8512/B/2002/37, aangevraagd en goedgekeurd bij beslissing van het Vlaams gewest van 27 maart 2002;
- een vergunning voor het **“wijzigen van bestemming, van handelspand naar woongelegenheden”**, met gemeentelijk dossiernummer 46021/36602/B/2012/71, aangevraagd en goedgekeurd bij beslissing van het College van burgemeester en schepenen van 11 april 2012.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister, zijn:

- volgens het gewestplan “Sint-Niklaas/ Lokeren” de dato 7 november 1978: **“woongebieden”**, met referentie GWP_02000_222_00013_00001;
- volgens het bijzonder plan van aanleg **“Hogenakkerwijk I – 2de wijziging”** de dato 20 juli 1988, met referentie BPA_46021_224_09029_00002;
- volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **“Afbakening regionaalstedelijk gebied”**, met bestemming “Artikel 1. Grenslijn regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas” de dato 19 januari 2007, met referentie RUP_02000_212_00162_0000;

3° het onroerend goed maakt, zoals ook blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de

verklaring van de verkoper, **geen** voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, **noch** van een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4° dat het goed **niet** gelegen is in een zone die in een definitief vastgelegd uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van zelfde decreet, **noch** in een zone met voorkeurecht bij toepassing van artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat het goed **niet** is onderworpen aan een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

6° dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het onroerend goed **niet** is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Verder heeft de stad Sint-Niklaas bij voormeld schrijven onder meer laten weten dat:

- het goed gelegen is in een zoneringsplan met als bestemming “centraal gebied”;
- voor het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, nagemelde milieuvergunningen/ omgevingsvergunningen milieu werden afgeleverd, dan wel meldingen inzake milieu werden gedaan (als vermeld onder de hoofding “Bodemtoestand”).

Stedenbouwkundig Uittreksel

Overeenkomstig artikel 5.2.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ontvangt de koper betreffende voormeld goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 1 februari 2024 (niet ouder dan één jaar).

De koper wordt gewezen op het feit dat het onderzoek van de notaris zich beperkt tot een louter administratief nazicht en dat uit de vermelding van één of meerdere vergunningen niet met zekerheid kan worden afgeleid dat de vergunningen betrekking hebben op het verkochte goed, dat het goed volledig in overeenstemming met deze vergunningen werd opgericht, dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn en dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn. Het behoort niet tot de opdracht van de notaris om de feitelijke toestand na te gaan, maar tot de zelfinformatieplicht van de koper en de informatieplicht van de verkoper.

De koper wordt gewezen op het feit dat het voor hem belangrijk en noodzakelijk is om persoonlijk te controleren of het verkochte goed conform is aan de afgeleverde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en of de eventueel aan het goed uitgevoerde werken legaal zijn, door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking die uitgevoerd is door de instrumenterende notaris overeenkomstig de regionale van kracht zijnde voorschriften. Hij kan aan de bevoegde dienst stedenbouw vragen om hem inzage te geven in de vergunningen die werden afgeleverd sinds de bouw van het goed tot op heden, om zo de stedenbouwkundige toestand vast te stellen.

Vergunningsplichtige Werken

Overeenkomstig artikel 5.2.1, § 1, derde lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft de instrumenterende notaris partijen op artikel 4.2.1. van zelfde wetboek gewezen en zal

de koper een kopij hiervan ontvangen. Voormeld artikel 4.2.1. omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Herstelmaatregelen

De verkoper verklaart dat er op het verkochte onroerend goed geen verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren tengevolge van een definitieve rechterlijke beslissing betreffende een stedenbouwmisdrijf.

Planbatenheffing

De verkoper verklaart dat betreffende het onroerend goed geen planbatenheffing verschuldigd is.

Verzaking aan de vordering tot nietigverklaring

Voor zover de publiciteit, die deze akte voorafgaat, niet beantwoordt aan de toepasselijke voorschriften van artikel 5.2.1 en volgende van de codex, wijst de instrumenterende notaris de partijen op artikel 5.2.5, 6.1.1., eerste lid, 4° en 6.3.1 van de codex.

De kopers zullen in het proces-verbaal van toewijzing overeenkomstig artikel 6.3.1 van de codex verklaren de vordering tot nietigheid niet meer te willen invoeren, daar zij thans in het bezit zullen zijn van alle door de codex opgelegde informatie.

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

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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 conform opzoeking op heden.

Bodemtoestand

- 1) Bij toepassing van artikel 30 van het Bodemdecreet verklaart de verkoper dat in de bij deze verkochte privaatieve kavel geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat evenmin in de gemeenschappelijke gedeelten een risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor het bij deze verkochte privaatieve gedeelte. Daarmee wordt bedoeld een risico-inrichting, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.
- 2) De stad Sint-Niklaas heeft bij voormeld schrijven van 1 februari 2024, aan ondergetekende notaris laten weten dat voor het goed volgende milieuvergunningen/omgevingsvergunningen milieu werden afgeleverd of meldingen werden gedaan:
 - * Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente)Omschrijving: koelinstallaties

Dossiernummer: 46021/39648/1/E/1

Beslissing: op 07/11/2016

Rubriek 16.3.1.1 (klasse 3)

* Grondwaterwinning en stookolietank-vergunning

Omschrijving: grondwaterwinning en stookinstallatie bij Fabiola I

Dossiernummer: 46021/29855/2/E/1

Beslissing: op 14/03/2005

Vergund tot: 13/03/2025

Rubriek 43.1.2 (klasse 2) en rubriek 53.8.2 (klasse 2)

* Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente)

Omschrijving: transfo

Dossiernummer: 46021/35047/1/E/1

Beslissing: op 28/06/1993

* Grondwaterwinning-vergunning

Omschrijving: grondwaterwinning Fabiola I

Dossiernummer: 46021/29855/1/G/1

Beslissing: op 02/09/1982

Vergund tot: 19/08/2005

Rubriek 53.8.2 (klasse 2)

De verkoper verklaart dat voormelde exploitaties niet voorkomen in de lijst van risico-inrichtingen.

- 3) De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 2 februari 2024, en aan de koper zal worden megedeeld, 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://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 gebruikadviezen 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.”

- 4) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De notaris zal de koper er echter op wijzen dat het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

- 5) De koper zal, voor het geval voor het verlijden van de notariële akte de verplichtingen die opgelegd zijn door artikel 101 § 1 en 2 van genoemd Decreet niet of niet volledig zouden nageleefd zijn, uitdrukkelijk verzaken aan alle nietigheidsvorderingen die hij om die redenen zou kunnen instellen.

De koper werd in het bezit gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van het bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest vooraleer het proces-verbaal van definitieve toewijzing zal ondertekend worden.

- 6) De verzoeker is met betrekking tot voorschreven goed geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk X van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering). De verzoeker is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport (artikel 56 en 57 van voormeld reglement).

Stookolietank

De verkopers verklaren dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is, hetgeen wordt bevestigd door de syndicus.

Postinterventiedossier - Koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers ontkennend, en bevestigen zij dat er aan dit eigendom reeds sinds één mei tweeduizend en één (1/5/2001) **geen werken** werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De syndicus heeft ingevolge haar schrijven van 1 oktober 2024 bevestigd dat er sedert één mei tweeduizend en één (1/5/2001) **evenmin** werken werden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installatie

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

Bij proces-verbaal van 23 februari 2024 werd door “ACA” vzw te Roeselare vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

Uiterlijk binnen een termijn van 18 maanden vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee 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 erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Het elektronisch getekend exemplaar van het proces-verbaal zal aan de koper worden overgemaakt.

Energieprestatiecertificaat

A) Betreffende de bij deze akte verkochte privatieve kavel:

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, gedateerd op 23 februari 2024, met certificaat nummer 20240223-0003153493-RES-1, met als score 149 kWh/(m² jaar), en een **energielabel B**.

Het elektronisch getekend exemplaar van het certificaat van de verkochte privatieve kavel zal aan de koper worden overgemaakt.

B) Betreffende de gemeenschappelijke delen:

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, gedateerd op 7 juni 2023, met certificaat nummer 20230607-0002911301-GD-1.

Een kopie van het elektronisch getekend exemplaar van het certificaat van de gemeenschappelijke delen, zal aan de koper worden overgemaakt.

Het origineel van dit certificaat is in bewaring bij de syndicus van het gebouw.

Renovatieverplichting

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf het verlijden van onderhavig akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw energieprestatiecertificaat moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

Waterparagraaf

Ingevolge opzoeking gedaan via de website www.waterinfo.be op 1 oktober 2024, verklaren de verkopers en ondergetekende notaris in navolging van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen van 04 april 2014, dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens diezelfde opzoeking, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verklaren de verkopers en ondergetekende notaris dat het betrokken eigendom:

- **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;
- gelegen is in een gebied met **perceelscore A** (geen overstroming gemodelleerd) en een **gebouwscore A** (geen overstroming gemodelleerd);
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van een opname van het goed in watergevoelig openruimtegebied, en hiervan geen aangetekend schrijven van te hebben ontvangen.

KLIM

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ op 1 oktober 2024, blijkt dat het verkochte goed **niet** is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Onroerend erfgoed

De verkopers verklaren dat het verkochte goed naar hun weten **noch** voorlopig, **noch** definitief is beschermd. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De verkopers verklaren dat voormeld goed **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, noch in de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Bosdecreet

Na voorlezing en toelichting te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de verkoper dat voorschreven goed **niet** valt onder de bepalingen van dit decreet.

Leegstand en verkrotting

De verkopers verklaren dat het verkochte onroerend goed niet werd opgenomen op de gewestelijke inventaris van verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen en woningen, noch op de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verkopers verklaren dat het goed is **opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister**. De kopers kunnen vrijstelling verkrijgen van de heffing ter bestrijding van de leegstand van gebouwen en woningen, mits zij voldoen aan de bepalingen van artikel 3.2.21 van het Decreet Grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.

Ondergetekende notaris geeft lezing van gemeld artikel.

Binnen de maand na het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt zal ondergetekende notaris de gemeentelijke administratie in kennis stellen van de overdracht van het leegstaand gebouw of leegstaande woning, van de datum ervan, alsook van de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Publiciteitscontracten – Reclameborden - Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er **geen** publiciteitscontracten werden afgesloten en dat er **geen** enkele verplichting op het goed rust inzake reclameborden.

De verkoper verklaart dat op het verkochte goed **geen** zonnepanelen aanwezig zijn.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van elf juli tweeduizend dertien, 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.

De beslagberichten werden geraadpleegd op heden, waaruit blijkt dat er geen bericht voor het goed bestaat.

ASBEST

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

De verkoper beschikt over een geldig asbestinventarisatetest met attestnummer 20240302-000097.000, opgemaakt op 2 maart 2024.

De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

Asbestmateriaal: 1

Beperking: 1

Uitsluitingen: 0

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen: dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal: verwijderen

0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen

0 Asbestmateriaal: zorgvuldig beheren”

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest zal worden overhandigd aan de koper.

De koper aanvaardt het goed in de staat waarin het zich bevindt, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft, en ontslaat de verkoper dienaangaande van elke verantwoordelijkheid.

Hypothecaire toestand

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.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Publiciteit

De publiciteit zal gebeuren, minstens drie weken voor de start van de biedingen, door aanplakbrieven overeenkomstig de gebruiken, door het plaatsen van een bord aan voorschreven goed en door aankondigingen op www.biddit.be, www.zimmo.be, www.notarisverhaert.be, www.immoweb.be en het krantje notaris.be.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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 eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich 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) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag

aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. 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 :

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

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

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

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

Deze 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 (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 artikel 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 inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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 vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend 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 honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten

berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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 verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de 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 abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze

uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: degene 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

(...)

Bevestiging identiteit

1. Ondergetekende notaris bevestigt de identiteiten en bevestigt dat de identiteitsgegevens van de ondertekenende partijen haar werden aangetoond aan

de hand van identiteitsbewijzen en waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens en dit op grond van de gegevens van het rijksregister en/of de vermelde identiteitsbewijzen.

2. Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:
 - voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats op basis van de gegevens vervat in het rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje of, bij betwisting, de registers van de burgerlijke stand.
 - voor de rechtspersonen: de benaming, rechtsvorm, oprichting, zetel, datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

Keuze van woonplaats

De verschijners doen keuze van woonst in hun voormelde woonplaats of zetel.

Recht op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro en wordt betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

Voorlezing

1. De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavig proces-verbaal ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 1 oktober 2024.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2, van de Organieke Wet Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van het proces-verbaal.
3. Het gehele proces-verbaal werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Lille (Gierle), op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, hebben de verzoekers, vertegenwoordigd als gezegd, met mij, notaris, getekend.
(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
DE NOTARIS