

Op dertien december tweeduizend vierentwintig

Ga ik, Meester **Evy THIELEMANS**, Notaris te Beernem, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op uitvoerend onroerend beslag op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek:

...

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

Notariskantoor "D'hoore & Thielemans" BV

Bloemendalestraat 118, 8730 Beernem

Tel.: +32 (0)50 78.84.34

info@dhoorethielemans.be - www.dhoorethielemans.be

Beschrijving van het goed

GEMEENTE BEERNEM – derde afdeling Sint-Joris

In een appartementencomplex, Residentie "Lattenknievers", gestaan en gelegen te Beernem, **Isidorus Lemahieustraat 4**, kadastraal bekend, sectie B, volgens titel nummer 140/E/2 en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 140E2P0000, voor een oppervlakte van zestien are negentig centiare (16a 90ca),

1. Het **appartement 1.4.** in het appartementsgebouw blok 1A, op de eerste verdieping, getekend op het uitvoeringsplan – omvorming, plan nummer 026A, genummerd 4.4.

Kadastraal perceelsidentificatienummer 0140E2P0044 en gekend als A1.BLIA/1A.4./.. Het kadastraal inkomen bedraagt zeshonderd dertig euro (€ 630,00).

Hierin zijn begrepen:

a) *in privaatieve eigendom*: inkom, wc, living met ingerichte keuken, berging, terras en berging centrale verwarming, slaapkamer, buro, badkamer.

b) *in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd veertig/zesduizendsten (140/6.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en van de grond.

2. De **garage K.2.10.** in de kelderverdieping, getekend op het plan "10".

Kadastraal perceelsidentificatienummer 0140E2P0011 en gekend als (G.OG/K.2.10./..). Het kadastraal inkomen bedraagt vierenvieftig euro (€ 44,00).

Hierin zijn begrepen:

a) *in privaatieve eigendom*: de garageruimte en de garagepoort;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: tien/zesduizendsten (10/6.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en van de grond.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goederen behoren toe aan (...)

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 **honderdvijfentachtigduizend euro (€ 185 000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 donderdag 23 januari 2025 om 11.00 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is vrijdag 31 januari 2025 (8 dagen later) om 11.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper** en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 5 februari 2025 om 17 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag van 10 tot 11 uur en elke dinsdag van 17 tot 18 uur, en dit vanaf zaterdag 11 januari 2025 tot en met dinsdag 28 januari 2025**. De notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

“De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen.”

Bekendmaking - Publiciteit

Ter bekendmaking van de periode van de biedingen en volgens de plaatselijke gebruiken zal er gedurende tenminste twee weken voorafgaand aan de aanvang van de biedingen een aankondiging worden geplaatst op www.notarissen.be/immo en op www.notarissenblad.be (met doorplaatsing op www.zimmo.be).

De ondergetekende Notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit in te lassen en/of de publiciteit te wijzigen in het belang van de verkoop.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De koper zal het genot hebben door inning van de huurgelden nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien gewenst, zal de koper het vrij gebruik hebben bij het beëindigen van de bestaande huurovereenkomst, mits op zijn kosten en verantwoordelijkheid tijdig de hiertoe wettelijk voorgeschreven formaliteiten te vervullen overeenkomstig de bestaande rechtstoestand terzake.

Voorbeschreven goederen zijn verhuurd ingevolge een woninghuurovereenkomst als hoofdverblijfplaats de dato 18 februari 2023, geregistreerd op het kantoor Rechtszekerheid op 21 februari 2023. Uit voormelde huurovereenkomst blijkt het volgende:

- De huur werd afgesloten voor een duur van drie jaar, aanvang nemend op 01/04/2023 voor een basishuurprijs van € 675,00 per maand (meer € 50,00 per maand ten titel van provisie voor de gemeenschappelijke lasten).
- Er werd een huurwaarborg gesteld van twee maand huur, zijnde € 1.350,00 via zekerheidsinstelling Korfine op een geblokkeerde rekening.
- Er werd een plaatsbeschrijving opgemaakt door onafhankelijk expert Lieven Depypere bij intrede huur.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Volgens de opzoeking (e-voorkooploket) gedaan door ondergetekende notaris is geen enkel Vlaams voorkooprecht van toepassing op het goed, met uitzondering van het voorkooprecht De Vlaamse Waterweg.

Naast de algemene uitzonderingsbepalingen die gelden voor alle Vlaamse decretale rechten van voorkoop, geldt het voorkooprecht de Vlaamse Waterweg niet bij de individuele verkoop van appartementen, garageboxen en autostaanplaatsen op voorwaarde dat zij individueel worden verkocht als onderdeel van een groter geheel, dat niet wordt verkocht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn. De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

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.

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het

oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek.

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 gemene muren, hagen en afsluitingen, die de scheiding uitmaken met de aanpalende eigendommen.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn. De koper zal de erfdienstbaarheden moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze voortspruitend uit de mede-eigendom en de nagemelde statuten en wijzigingen van de statuten.

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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende 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.

Appartementsmede-eigendom

Statuten

De statuten van de RESIDENTIE LATTENKLIEVERS met het reglement van mede-eigendom werden opgemaakt door (...), blijkens akte verleden voor notaris Paul De Sutter, te Lotenhulle (Aalter), op 6 november 2003, gevolgd door een verbeterende akte, verleden voor de voornoemde notaris De Sutter, op 29 juni 2004, beiden overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Brugge op 7 juli 2004, onder formaliteitsnummer 61-T-07/07/2004-08627 en 61-T-07/07/2004-08626, een wijzigende akte, verleden voor voornoemde notaris De Sutter op 1 juli 2004, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Brugge op 8 september daarna, onder formaliteitsnummer 61-T-

08/09/2004-11427, een wijzigende akte, verleden voor notaris De Doncker Pierre, te Brussel, en notaris Vanhyfte Christian te Maldegem, op 25 oktober 2004, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Brugge op 8 december daarna, onder formaliteitsnummer 61-T-08/12/2004-15600, een verbeterende akte, verleden voor voornoemde notaris De Doncker Pierre en voornoemde notaris Vanhyfte Christian, op 25 oktober 2004, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Brugge op 8 december daarna, onder formaliteitsnummer 61-T-08/12/2004-15601, en een wijzigende akte, verleden voor notaris Roel Mondelaers te Aalter, op 24 januari 2006, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Brugge op 22 februari 2006, onder formaliteitsnummer 61-T-22/02/2006-02948.

Een exemplaar van de voormelde statuten, zijnde de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de voormelde wijzigingen liggen ter inzage op het kantoor en zullen overhandigd worden aan de koper aan wie deze tegenwerpelijk zijn. De koper dient er zich toe te verbinden zich te gedragen naar alle rechten en plichten erin vervat. De koper wordt eveneens gesteld in alle rechten en plichten voortvloeiend uit de beslissingen van de algemene vergadering.

In alle akten houdende overdracht of aanwijzing van eigendom of genot betreffende het bij deze verkochte goed, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten kennen en dat zij zich ertoe verbinden zowel die statuten na te leven, als het reglement van interne orde, en de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Door het enkel feit van deze verkoop is/maakt de koper:

- a) in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen die uit bedoelde akte voortspruiten;
- b) van rechtswege deel uit van de vereniging van mede-eigenaars.

Inlichtingen syndicus

Dewaele Syndic Brugge, Hendrik Brugmansstraat 2/0001, 8000 Brugge, is syndicus voor het gebouw waarvan de bij deze verkochte privatieven deel uitmaken.

De Notaris heeft overeenkomstig artikel 3.94 § 2 Burgerlijk Wetboek van het Burgerlijk Wetboek, de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van de erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De syndicus heeft deze brief beantwoord op 18 april 2024, met actualisatie op 4 december 2024. Dit schrijven evenals de bijlagen liggen ter inzage op het kantoor.

1.- Algemene kosten

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 lid 1 Burgerlijk Wetboek Burgerlijk Wetboek, is de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden 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) een staat van 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) een staat van 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.

De kosten die de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94 § 2 burgerlijk wetboek gehouden is te betalen, zijn bij de koper bekend, ingevolge voormelde inlichtingen van de syndicus bij voormeld schrijven.

Van de voormelde wettelijke gehoudenheid tot het betalen van de kosten wordt **niet** afgeweken. De andere lasten zullen door de verkoper dienen gedragen te worden.

2.- De koper wordt er tevens over geïnlicht dat:

- overeenkomstig artikel 3.94 § 2 lid 5 Burgerlijk Wetboek, 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° Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer konden maken van de gemeenschappelijke gedeelten;
- overeenkomstig artikel 3.94 § 5 2° Burgerlijk Wetboek, 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.

3.- De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de vaste datum van de eigendomsoverdracht ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

4.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper is ertoe gehouden 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.

Vlaamse Codex Wonen

Uit de opzoeken blijkt dat:

- het goed niet onder het sociaal beheersrecht valt dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, O.C.M.W., of sociale woonorganisatie in het kader van artikel 5.83-5.90 Vlaamse Codex Wonen;

- thans geen recht van wederinkoop bestaat bij toepassing van artikel 5.92 Vlaamse Codex Wonen van welk artikel de Notaris voorlezing heeft gegeven;

- hij geen kennis heeft dat voormeld goed valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen. Gezien:

* Het goed niet een woning betreft bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

* Het goed geen perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

* Het goed geen woning betreft waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

* Het goed geen woning betreft die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen. Bijgevolg is het voorkeepsrecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

Ruimtelijke ordening

A.- Algemeen

Ingeval het goed onderworpen is of wordt door enig besluit van de bevoegde overheid inzake onteigening, rooilijnen, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of -reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die

voorschriften, zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van bouwtoelating of om het even welke reden.

B.- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

1.- Bij toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, en op basis van het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie, welke hoogstens één jaar geleden werd verleend, namelijk op 4 april 2024, blijkt dat:

1° dat volgens het stedenbouwkundig uittreksel voor het goed geen recente stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, met uitzondering van deze afgeleverd op:

- 18 juli 1945 voor het herbouwen van een zagerij (gemeentelijk dossiernummer 31003/17687/B/1945S/4);
- 10 september 1966 voor het bouwen en verbouwen houtzagerij tot garages (gemeentelijk dossiernummer 31003/17687/B/1971S/117);
- 18 oktober 1971 voor het bouwen en verbouwen houtzagerij tot garages (gemeentelijk dossiernummer 31003/17687/B/1971S/118);
- 30 mei 2002 voor het slopen van een bestaande woning met bijhorende fabriekshal (gemeentelijk dossiernummer 31003/17687/B/2002S/39);
- 5 juni 2003 voor het bouwen van een gemengd wooncomplex: 9 woningen, 9 appartementen en 6 duplexen (gemeentelijk dossiernummer 31003/17687/B/2003S/15);
- 23 mei 2005 voor het aanpassen van 2 appartementen naar 4 appartementen (gemeentelijk dossiernummer 31003/17687/B/2006S/19).

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is: “woonuitbreidingsgebieden” (Origineel Gewestplan Brugge-Oostkust, goedgekeurd de dato 7 april 1977) en “overdruk solitaire vakantiewoningen” (Provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan ‘PRUP Solitaire vakantiewoningen Brugge Oostende’, goedgekeurd de dato 5 juni 2015);

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat er voor het goed geen niet vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

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

2.- Uit voormelde vastgoedinformatie blijkt verder onder meer nog dat het goed gelegen is in zoneringsplan centraal gebied;

3.- De Notaris verwijst de koper naar artikel 4.2.1. VCRO, dat de vergunningsplichtige werken omschrijft. De vergunningsplicht wordt in bepaalde gevallen vervangen door een meldingsplicht.

Onteigening

Er is geen kennis van een onteigeningsbesluit noch een intentie vanwege de overheid tot onteigening.

Rooilijn

Uit de opzoekingen blijkt niet dat het goed is getroffen door enige rooilijn.

Bodemtoestand

1) Uit de opzoeken blijkt niet dat op of in het goed risico-inrichtingen gevestigd zijn of zijn geweest noch in de private, noch in de gemeenschappelijke gedeelten. Met risico-inrichtingen wordt bedoeld 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) Uit voormelde gemeentelijke inlichtingen blijkt niet dat een vergunning of melding bekend is in verband met een hinderlijke inrichting die geëxploiteerd wordt of werd op de betrokken grond.

3) Het door de OVAM op 8 april 2024 afgeleverde bodemattest heeft als inhoud:

“2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra informatie:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

4) De Notaris bevestigt dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast. Hij wijst er echter op dat :

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

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

Verwarmingsaudit

De Notaris wijst de koper op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 (en wijzigingen) betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie, gas of vaste brandstoffen.

De koper wordt door ondergetekende notaris op de hoogte gebracht van de noodzaak tot het laten uitvoeren van een verwarmingsaudit voor centrale stookinstallaties:

- met een vermogen van 20 tot 100 kW om de 5 jaar.

- met een vermogen groter dan 100 kW om de 2 jaar (vloeibare brandstoffen) en om de 4 jaar (gasvormige brandstoffen).

Asbest

De kopers werden erover ingelicht dat elke volle of blote eigenaar van een gebouw dat werd opgericht voor 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een asbestinventarisatiedocument zal moeten beschikken, behalve indien de grondoppervlakte van de constructie

kleiner is dan twintig vierkante meter (20 m²). Bij mede-eigendom dient dit te gebeuren via een afzonderlijk asbestinventarisatetest zowel voor de gemeenschappelijke delen als voor het privaat deel. Bij gebouwen met meerdere wooneenheden, kan elk asbestinventarisatetest maar betrekking hebben op één wooneenheid.

Voorbeschreven goed dateert van het bouwjaar 2000 of ouder, zodat er geen asbestinventarisatie-arrest diende te worden opgemaakt.

Postinterventiedossier

Het PID omvat de plannen, technische gegevens, contactgegevens van architect, veiligheidscoördinator en aannemers, die het gebouw hebben opgetrokken of verbouwd.

Het PID is sinds 1 mei 2001 verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001, of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meer aannemers. Het wordt opgemaakt door de veiligheidscoördinator. Op bouwplaatsen met slechts één aannemer is het de opdrachtgever of een aangestelde derde die een vereenvoudigd PID moet opstellen. Wanneer de eigenaar zelf werken uitvoert, is hij zelf verantwoordelijk voor het PID. Het PID moet gedurende de volledige levensduur van het gebouw bij het gebouw blijven. Wanneer een gebouw of deel ervan van eigenaar verandert, overhandigt de vorige eigenaar het PID aan de nieuwe eigenaar. Aan de hand van het PID kan men bij verbouwingen achterhalen hoe het gebouw werd opgebouwd en met welke materialen. Wanneer bouwwerken worden uitgevoerd, is de eigenaar verplicht het PID ter beschikking te stellen van architect en aannemers ter aanvulling.

De notaris ontving het postinterventiedossier nog niet. De koper verklaart hiervan te zijn ingelicht en er zijn eigen zaak van te maken.

Elektrische installatie

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid waarvan de elektrische installatie dateert van na 1 oktober 1981. Deze installatie is het voorwerp geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019;

Bij proces-verbaal van 6 december 2024 opgesteld door ACA VZW, te Roeselare werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI met volgend besluit:

“De elektrische installatie voldoet niet aan de voorschriften van Boek 1 van het koninklijk besluit van 8 september 2019. De volgende controle moet worden uitgevoerd uiterlijk vóór: 06/12/2025. De werken, nodig om de tijdens het controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, moeten zonder vertraging worden uitgevoerd en alle gepaste maatregelen worden genomen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken geen gevaar vormen voor de personen of goederen. Indien tijdens het nieuwe controlebezoek wordt vastgesteld dat er nog inbreuken overblijven of indien er geen gevolg wordt gegeven aan het in orde brengen van de installatie, wordt de Federale Overheidsdienst die Energie onder zijn bevoegdheid heeft, binnen een termijn van één jaar door het erkend organisme ingelicht.”

De koper zal het origineel van keuring van de elektrische installatie, dat ter inzage ligt op het kantoor, ontvangen.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de eigenaar het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden en dat de installatie binnen de 25 jaar na de laatste volledige keuring opnieuw moet gekeurd worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het AREI van 8 september 2019.

Energieprestatiecertificaat

Het EPC werd opgemaakt door Herald Dendooven op 6 december 2024, met certificaatnummer 20241206-0003467869-RES-1 met Energielabel B (102kWh/m²/jaar). De koper zal het EPC ontvangen dat ter inzage ligt in het kantoor.

Het EPC van de gemene delen werd opgesteld door Olivier Caluwaerts op 23 oktober 2021 met nummer 20211023-0002483162-GD-1 en ligt eveneens ter inzage in het kantoor.

De renovatieplicht Residentiële gebouwen

Het goed is een residentiële gebouweenheid.

Door deze overdracht ontstaat geen renovatieplicht omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft. De koper verklaart dat hij op de hoogte is dat hij geen maatregelen mag nemen die de energieprestatie van het goed verslechteren. De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

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

Zonnepanelen – groene stroomcertificaten

Het goed is niet voorzien van zonnepanelen.

Risicozone voor overstroming - integraal waterbeleid – overstromingsrapport

Op basis van een opzoeking gedaan via “www.waterinfo.be”, verklaart ondergetekende instrumenterende Notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat voormeld goed niet is gelegen in een risicozone voor overstroming met betrekking tot de natuurrampenverzekering.

Op basis van het afgeleverde overstromingsrapport verklaart ondergetekende instrumenterende Notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, dat volgende waterscores van toepassing zijn voor het verkochte goed:-

- Perceelscore (= overstromingskans voor het perceel: ‘P-score’): B

- Gebouwscore (= overstromingskans voor het gebouw: ‘G-score’): A

De onderscheiden klassen dienen als volgt te worden geïnterpreteerd:

- klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

- klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

- klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

- klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Uit zelfde rapport blijkt verder dat het goed:

- is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering;

- niet is gelegen in een afgebakend overstromingsgebied (overstromingsgebieden worden afgebakend in de bekkenbeheerplannen en kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);

- niet is gelegen in een afgebakende oeverzone (oeverzones kunnen worden afgebakend in een stroomgebiedbeheerplan, een wateruitvoeringsprogramma of een beslissing van de Vlaamse Regering; gronden gelegen in een afgebakende oeverzone kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);

- niet is gelegen in een signaalgebied. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren, waardoor er voor deze gronden een verscherpte watertoets geldt bij vergunningsaanvragen of eventueel een bouwverbod. Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt verwezen naar de informatie ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De Notaris kan hierover geen verdere toelichting en/of advies verstrekken.

Het onroerend goed is gelegen in een ‘van nature overstroombaar gebied’ (NOG), zijnde overstroombaar vanuit waterloop. *(een van nature overstroombaar gebied is een gebied die niet noodzakelijk een verhoogd actueel overstromingsrisico heeft. Het is eerder een indicatie van waar overstromingen zich kunnen voordoen in afwezigheid van menselijk ingrijpen (onder ander door dijken). In van nature overstroombare gebieden kan het risico wel hoger zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of bij het falen van bestaande waterkeringen.)*

De koper zal een kopie van het overstromingsrapport ontvangen.

Onroerend erfgoed – Bescherming - Klassering

Uit de opzoeken blijkt niet dat het goed is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

De Notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed beschikbaar is gesteld.

Bescherming – klassering

Uit de opzoeken blijkt niet dat het goed aan een beschermingsmaatregel onderworpen is, ook niet overeenkomstig de wetgeving op monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, beschermd archeologisch patrimonium, beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Onteigening – planbatenheffing

Voor het goed werd geen onteigeningsbesluit betekend en er is geen weet van een intentie vanwege de overheid tot onteigening.

Rooilijn

Uit de opzoeken blijkt niet dat het goed is getroffen door enige rooilijn.

Ondergrondse leidingen en innemingen

Uit de opzoeken blijkt niet de aanwezigheid van ondergrondse innemingen of leidingen. De Notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website van het KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt - <https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er zich op het goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het goed. Indien toch een ondergrondse inneming of leiding aanwezig zou zijn, dan brengt dit een erfdiensbaarheid van openbaar nut met zich mee.

Rookmelders

Partijen worden gewezen op de verplichting om vanaf 1 januari 2020 een rookmelder te voorzien in elke woning, bij gebreke waarvan een woning **niet** voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteits-vereisten die de Vlaamse overheid vanaf 2020 oplegt.

De notaris informeert de partijen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren. Meer informatie is terug te vinden op www.wonenvlaande-ren.be/rookmelders.

Indien er nog geen rookmelder(s) aanwezig zouden zijn in het verkochte goed, zal de koper er zijn persoonlijke zaak van maken het verkochte goed met de vereiste detectoren uit te rusten ter volledige ontlasting van de verkoper.

Register van herstellvorderingen

De ondergetekende notaris informeert over de elementaire veiligheids-, gezondheids-, woonkwaliteits- en brandveiligheidsvereisten, waaraan elke woning in het Vlaamse Gewest moet voldoen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het (uitvoerings)Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ondergetekende notaris licht toe dat een woning die, na een conformiteits-onderzoek, niet conform blijkt te zijn, ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond kan worden verklaard, dat dan onder meer renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden of sloping kunnen opgelegd worden, en dat de conformiteit met de vereisten en normen van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijf-plaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest.

Uit de opzoeken blijkt niet dat op het verkochte goed een herstellvordering of veroordeling rust tot het uitvoeren van werken om het goed conform te maken, en/of tot beëindiging van overbewing.

Natuur

Het goed is niet gelegen binnen: een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN); een Vlaams erkend natuurreservaat en hun uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of het Vlaams ecologisch netwerk; een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON); een natuurinrichtingsproject. Hij heeft verklaard dat het niet verhuurd wordt of in erfpacht werd gegeven aan een erkende

terreinbeherende natuurvereniging. Bijgevolg is het voorkeepsrecht natuur niet van toepassing.

Leegstand –verwaarlozing - ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Uit de opzoeken blijkt niet dat het goed op enige inventaris van en/of leegstaande, verwaarloosde en/of ongeschikt verklaarde en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en/of leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten staat.

Toewijzing aan een vennootschap

Wanneer het goed wordt toegewezen aan een vennootschap, is de vertegenwoordiger van de vennootschap hoofdelijk en solidair gehouden tot alle verbintenissen van de vennootschap in deze zaak.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht 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.

Pandrecht

De wetgeving inzake zakelijke zekerheden op roerende goederen, laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden meeverkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie. Uit de opzoeken in het pandregister blijkt niet dat een onderdeel van voormeld goed is bezwaard met een pandrecht of eigendomsvoorbehoud.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De koper kan de aankoop **niet** doen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Volmacht kopende partij (artikel 5.220,3° BW)

Degene(n) aan wie het goed wordt toegewezen - zijnde de uiteindelijke koper of de commandverklaarde, of de uitoefenaars van een voorkooprecht - worden geacht van rechtswege te hebben verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling voorzien in artikel 5.220,3° Burgerlijk Wetboek, welke zou kunnen ontstaan ingevolge de door hen gedane betalingen.

Zij geven, door het enkele feit dat zij tot uiteindelijke kopers worden verklaard, aan:

- Mevrouw (...), notarismedewerker, medewerkster van het kantoor van notarissen D'hoore & Thielemans, te Beernem en woonplaats kiezend op de zetel van het notariskantoor te Beernem, Bloemendalestraat 118,
- Mevrouw (...), notarismedewerker, medewerkster van het kantoor van notarissen D'hoore & Thielemans, te Beernem en woonplaats kiezend op de zetel van het notariskantoor te Beernem, Bloemendalestraat 118.
- Mevrouw (...), notarismedewerker, medewerkster van het kantoor van Notarissen D'hoore & Thielemans, te Beernem en woonplaats kiezend op de zetel van het notariskantoor te Beernem, Bloemendalestraat 118,

met macht om afzonderlijk op treden, volmacht om voor hen en in hun naam alle stukken, akten en processen-verbaal te ondertekenen, en om alle verzakingen te doen die nodig mochten blijken niettegenstaande hetgeen voorafgaat, teneinde deze procedure tot een goed einde te brengen en onder meer doorhaling te geven van alle in- en overschrijvingen die hoger vermelde goederen bezwaren, met inbegrip van de ambtshalve inschrijving die in voorkomend geval zou worden genomen door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en om in voorkomend geval het getuigschrift bedoeld in artikel 1653 Gerechtelijk Wetboek op te doen stellen.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en

zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgen, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich 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 bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).
- 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 bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 (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 vijfnegentig 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 vijfenneentwintig 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, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele

vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

SLOTBEPALINGEN

OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN DOOR BESLAGENEN

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

Bevestiging identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen haar werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Beernem, op hogervermelde datum, en na integrale lezing van voormeld proces-verbaal, heb ik, notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)