

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Op dertien januari **TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG** ga ik, Meester **Johan DE BLAUWE**, notaris met standplaats te Zottegem, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Johan DE BLAUWE, notarisvennootschap", met zetel te 9620 Zottegem, Kastanjelaan 81, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notaris kantoor

Meester **Johan DE BLAUWE**, Notaris
Kastanjelaan 81
9620 Zottegem
shana@notarisdeblauwe.be

Beschrijving van het goed

STAD OOSTENDE, vijfde afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd Residentie "CHATEAU LES DUNES", gelegen Raversijdestraat nummer 22, opgericht op een perceel grond, gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 23/B/2 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer **0023B2P0000**, met een oppervlakte van twaalf are vijfendertig centiaren:

1. De **constructies** van een **appartement op de vierde verdieping**, nummer F2-L-4, inhoudende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:

de deur die het privaatief verbindt met de gemeenschappelijke gang, inkom, berging, toilet, badkamer, een slaapkamer kant Raversijdestraat, de living met terras uitgaande op de Raversijdestraat en in de living een keukenblok;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeelde:

honderd / tienduizendsten (100/10.000sten) van de gemene delen van het gebouw.

Gekend ten kadaster sectie B, nummer **0032B2P0086**.

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt zevenhonderd vijfenveertig euro (€ 745,00).

2. **Het resterende erfpachtrecht**, initieel gesloten voor een duur van negenennegentig jaar te rekenen vanaf 19 oktober 2011, zijnde **tot 19 oktober 2110**, op het hierna beschreven perceel grond, zijnde: honderd/tienduizendsten (100/10.000sten) onverdeelde grondaandelen in de voormelde grond welke onverdeelde aandelen de juridische basis vormen van – en in de hierna vermelde statuten - onlosmakelijk verbonden met het voormeld privaatief.

Zoals dit goed beschreven is in de basisakte verleden voor notaris Carl Polfliet te Oostende op 1 december 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor Brugge, onder formaliteitsnummer 062-T-18/12/2008-18865.





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.

In casu zijn alle roerende goederen die aanwezig zijn op datum van het proces-verbaal van toewijzing inbegrepen in huidige verkoop.

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

Oorsprong van eigendom

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderdduizend euro (€ 100.000,00)**.

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er *geen premie* toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

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 17 maart 2025 om 15 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 25 maart 2025 om 15 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting 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 2 april 2025 om 17 uur.

Bezoeken

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

- zondag 9 februari 2025 van 14 u 30 tot 16 u 30
- zaterdag 22 februari 2025 van 14 u 30 tot 16 u 30;
- zondag 2 maart 2025 van 14 u 30 tot 16 u 30;
- zaterdag 15 maart 2025 van 14 u 30 tot 16 u 30;

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

Voorwaarden betreffende de erfpacht

De verkopers verwijzen uitdrukkelijk naar de voorwaarden betreffende de erfpacht zoals bedongen in de eigendomstitel de dato 19 oktober 2011, en hierna letterlijk weergegeven:

VOORWAARDEN BETREFFENDE DE ERFPACHT

I. De Duur

De erfpacht is toegestaan en aanvaard voor een duur van negenennegentig (99) jaar te rekenen vanaf heden.

Na de periode van 99 jaar kan er een nieuwe overeenkomst worden afgesloten tussen de erfpachter en de grondeigenaar.

De grondeigenaar heeft dus de intentie – maar waarborgt niet- om een nieuwe erfpachtovereenkomst te onderhandelen onder marktconforme voorwaarden op het ogenblik dat de duur van deze overeenkomst verstrijkt en de erfpachter beschikt in dat geval over een voorkeurrecht om een nieuwe erfpacht met de grondeigenaar te onderhandelen.

De pachter die een hernieuwing wenst onder dezelfde voorwaarden dient dit per aangetekend schrijven ter kennis te brengen van de grondeigenaar tussen de achttiende en de zesde maand voor het verstrijken van de lopende periode van negenennegentig jaar.

Als de pachter wil verlengen maar de grondeigenaar wil of kan niet dan betaalt de grondeigenaar een marktconforme vergoeding voor de constructies in functie van de toestand van onderhoud op het ogenblik van het einde van de erfpacht zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

Als de pachter niet wil verlengen komen de constructies zonder vergoeding toe aan de grondeigenaars

Bovendien hebben de pachters samen vanaf het 70^{ste} jaar, **elke negen jaar gedurende 6 maanden voor het verstrijken van de vorige negen jaar**, de kans om een hernieuwing van de erfpachtovereenkomst aan te vragen bij de grondeigenaar. Hiervoor beslissen de pachters samen bij 2/3 meerderheid volgens de quotiteiten.

De aanvangsperiode van deze zeventig jaar wordt voor de erfpachter en iedere andere erfpachter van onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond bepaald op één januari tweeduizend en negen.

Bij elke hernieuwing wordt de canon of opstalvergoeding herzien. Deze kan zowel naar boven of naar onder herzien worden afhankelijk van de marktwaarde van de grond op dat moment doch ze kan nooit lager zijn dan de oorspronkelijk overeengekomen vergoeding.

Als de grondeigenaar echter een hernieuwing zou weigeren dan blijft de oorspronkelijke overeenkomst doorlopen tot de 99 jaar is verstreken.

Ofwel wordt er alsdan nog een nieuwe overeenkomst voor 99 jaar afgesloten, ofwel betaalt de grondeigenaar aan de erfpachter een marktconforme vergoeding voor de constructies in functie van de toestand van onderhoud op het ogenblik van het einde van de erfpacht, zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

De grondeigenaar is dus gebonden om minimaal een duur van 99 jaar toe te staan en heeft de intentie – maar waarborgt niet - om nieuwe overeenkomsten af te sluiten in de toekomst.

De aandacht van de kopers-erfpachters wordt door ondergetekende notaris getrokken op de collectieve omzettingmogelijkheid welke hierna is voorzien en welke de gezamenlijke pachters in de residentie Chateau Les Dunes toelaat in de loop van het negenenvertigste jaar van de lopende erfpachtperiode deze erfpacht om te zetten in een opstalrecht.

Deze mogelijkheid wordt hierna expliciet voorzien gezien de bestaande onenigheid in de rechtsleer of een erfpachtrecht al dan niet kan worden verlengd daar waar de mogelijke verlengingen van een opstalrecht niet worden betwist.

2. De erfpachtvergoeding (canon)



De canon is de vergoeding die de erfpachter betaalt aan de grondeigenaar voor het gebruik van de grond. De erfpachter betaalt deze vergoeding **één maal per jaar**, op voorhand in de maand december voorafgaandelijk aan het jaar waarop de canon betrekking heeft en voor de eerste maal op heden pro rata berekend vanaf heden tot het einde van dit jaar.

De erfpachtvergoeding (canon) moet door de erfpachter betaald worden aan de grondeigenaar binnen de dertig dagen nadat de grondeigenaar bij gewone brief de pachter op de hoogte heeft gebracht van de verschuldigde erfpachtvergoeding volgens de quotiteiten in mede-eigendom in de constructies waarvan hij eigenaar is.

Indien de erfpachtvergoeding niet binnen voormelde termijn van dertig dagen betaald wordt, is de erfpachter van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd op de openstaande bedragen zijnde de wettelijke interest op jaarbasis en dit zonder dat daartoe een ingebrekestelling nodig is.

De canon is gebaseerd op de geschatte grondwaarde

De geschatte waarde van de grond is die waarde die bekomen wordt als de grond als vrij en onbelast, leeg en los van alle banden, lasten en beperkingen wordt beschouwd, uitgezonderd deze die vroeger al bestonden en die zullen blijven bestaan.

Het is dus de waarde van de beste toepassing of bestemming op de grond.

De waarde van de beste toepassing of bestemming op de grond zal deze zijn die op dat moment wettelijk zal toegestaan zijn op die grond.

Om de geschatte waarde te berekenen moet je ervan uitgaan dat:

→ de erfpachtovereenkomst niet bestaat

→ er geen gebouwen opgericht zijn

→ de potentiële koper er het maximum toelaatbare op dat moment zou op kunnen bouwen

De canon wordt als volgt berekend: de grondwaarde, vermenigvuldigd met de OLO-rente op de eerste werkdag van een bepaald jaar, verhoogd met anderhalve procent.

Indien de basis grondwaarde gelijk is aan honderd, wordt de erfpachtvergoeding als volgt vastgesteld: $100 \times \text{OLO-rente}$ (bv. in 2007 = 3,98%) + 1,5% = 5,48%.

De OLO-rente is de rente vastgesteld door de Belgische Staat voor lineaire obligaties op tien jaar zoals deze bepaald is de tweede januari van het jaar vaststelling van de erfpachtvergoeding of van de herziening.

In de residentie Chateau Les Dunes werd de erfpachtvergoeding vastgelegd op **zestien euro vijfenveertig eurocent (€ 16,45) per tienduizendste onverdeeld grondaandeel** in de hierboven vermelde percelen grond.

3. Indexatie en herziening van de canon

Deze canon is jaarlijks te indexeren volgens de volgende formule:

Basisbedrag van de canon x nieuw consumptie-indexcijfer

basisindexcijfer der consumptieprijzen

Waarbij:

- het basisindexcijfer de consumptie-index is van de maand november tweeduizend en acht en

- het nieuwe indexcijfer de consumptie-index is van de maand november voorafgaand aan de datum van de verjaardag van de aanvangsdatum.

De aangepaste prijs zal verschuldigd zijn telkens de eerste januari.

De eerste achttien jaar te rekenen vanaf één januari tweeduizend en negen wordt de canon niet herzien en ze wordt enkel aangepast aan de index zoals hiervoor vermeld.

Na een periode van minimum achttien jaar te rekenen vanaf één januari tweeduizend en negen wordt de canon dus voor de eerste maal herzien.

Als aanvangsdatum voor de achttien jaar wordt voor alle particulieren één januari tweeduizend en negen genomen dit teneinde de herziening van de canon voor alle particulieren op het zelfde ogenblik te laten gebeuren.

In navolging van de huurwetgeving kan de canon na deze eerste herziening slechts herzien worden met inachtnaam van minimale tussenperiodes van negen jaar.

Deze tussenperiodes beginnen te lopen op het moment dat de vorige herziening in voege trad.

De canon is berekend op grond van de geschatte grondwaarde en is contractueel overeengekomen bij de aankoop van de constructie van het particulier waarvoor het de juridische basis vormt.

Met het oog op de herziening van de canon zal de grondwaarde herschat worden, op voorstel van de grondeigenaar op dezelfde wijze als bij de bepaling van de oorspronkelijke canon zoals uiteengezet onder punt 2 hiervoor.

Uiterlijk negen maanden voor het verstrijken van de lopende periode moet de grondeigenaar dit voorstel mededelen aan de syndicus of de erfpachters.

Bij de bepaling van de herschatte grondwaarde wordt geen rekening gehouden met de bestaande erfpacht of met de bestaande opstallen. De grond wordt geschat in normale vrije verkoop aan derden. Wel dient rekening gehouden te worden met eventuele erfdiensbaarheden ten opzichte van derden of met nieuwe stedenbouwkundige bepalingen, die de waarde in meer of in min kunnen beïnvloeden.

De mede-eigenaars kunnen zelf, na ontvangst van het voorstel van de grondeigenaar, via de syndicus eigen vergelijkingspunten voorleggen, binnen de drie maanden na ontvangst van het voorstel van de grondeigenaar, en op grond daarvan een tegenvoorstel formuleren.

De syndicus krijgt door ondertekening van huidige akte volmacht van de pachter om op te treden in naam van de eigenaars-erfpachters, tenzij de erfpachter(s) op voorhand en schriftelijk de volmacht ingetrokken hebben.

Binnen de twee maand nadat het tegenvoorstel aan de grondeigenaar is overgemaakt, zullen de grondeigenaar en de erfpachters, vertegenwoordigd door de syndicus, bijeenkomen.

Erfpachters die hun volmacht ten voordele van de syndicus ingetrokken hebben, kunnen zelf aanwezig zijn bij de beraadslaging of zich laten vertegenwoordigen door een advocaat, een notaris, of een andere expert.

Beide partijen zullen hun standpunten confronteren en zo mogelijk een proces-verbaal van akkoord opmaken dat door de grondeigenaar en de syndicus, als gevolmachtigde van de erfpachters, zal worden getekend (en in voorkomend geval door de andere volmachtdrager(s)).

Indien geen akkoord wordt bereikt, dan zal de meeste gerede partij zich wenden tot de vrederechter van de plaats van ligging van het onroerend goed om een deskundige te laten aanstellen, ten einde de grondwaarde vast te stellen op grond van de hoger vermelde criteria.

Op basis van de nieuwe grondwaarde wordt een nieuwe erfpachtvergoeding bepaald die evenwel nooit lager kan zijn dan in de oorspronkelijk vastgelegde vergoeding.

4. Achterstallige erfpachtvergoedingen

Alle achterstallige erfpachtvergoedingen dienen eerst aan de grondeigenaar te worden betaald alvorens de constructies kunnen worden doorverkocht.

Bij niet betaling binnen de drie maanden na aanmaning heeft de grondeigenaar het recht om de opstalhouder/erfpachthouder te dagvaarden in

ontbinding van de pachtovereenkomst bij toepassing van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek.

De grondeigenaar heeft de keuze om ofwel de pachter te noodzaken de overeenkomst uit te voeren ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadevergoeding.

Bij niet uitvoering van de overeenkomst door de pachter heeft de grondeigenaar, na drie maanden de mogelijkheid om de openbare verkoop te eisen van de constructies nadat hij een uitvoerbare titel heeft bekomen, waarbij, nadat de eventuele hypothecaire schuldeisers voldaan werd, het achterstallige bedrag van de erfpachtvergoeding aan de grondeigenaar zal worden betaald het saldo toekomend aan de pachter,

Door ondertekening van huidige akte verleent de pachter onherroepelijk volmacht aan de instrumenterende ambtenaar gelast met de verkoop van de constructie van zijn privaatief om na betaling van de hypotheekhoudende en bevoorrechte schuldeisers, de achterstallige erfpacht of opstalvergoedingen bij voorrang uit te betalen aan de grondeigenaar op voorlegging van een duidelijke afrekening.

Teneinde de goede uitvoering van zijn verplichtingen met betrekking tot de betaling van de canon of de achterstallige canon te waarborgen staat iedere erfpachter door ondertekening van huidige akte aan de erfverpachter af, alle schuldvorderingen die hij tegenover de kopers van de constructie van zijn privaatief, waarop de erfpacht betrekking heeft, kan laten gelden en dit tot beloop van de achterstallige canon.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de koper van de constructie van het verkochte privaatief enkel nog geldig betalen in handen van de werkende notaris gelast met de verkoop, die zal handelen voor rekening van de erfverpachter alle onder voorbehoud evenwel van de rechten van de hypothecaire schuldeisers.

Volmacht tot hypothekeren tot meerdere waarborg voor de betaling van de canon

Als voorwaarde van de erfpachtovereenkomst verklaren de pachters onherroepelijk als lasthebber aan te stellen:

de heren Jochen Debucquoy wonende te Koksijde-Oostduinkerke, A. Degreeflaan 5/402, Jonathan Debucquoy, wonende te Jabbeke, Flamincka Park 19 en Joachim Debucquoy wonende te Oostende, Troonstraat 135 b 0501;

die elk afzonderlijk kunnen handelen, aan wie de nodige macht wordt verleend om voor de pachter en in zijn naam, en zelfs post mortem, voor het geval de canon niet zou betaald zijn binnen de vastgestelde termijnen, en slechts nadat een aan de pachter per aangetekend schrijven gericht ingebrekestelling zonder gevolg is gebleven gedurende veertien dagen, de verkochte constructie van het hierna vermelde privaatief met hypotheek te bezwaren ten voordele van de erfverpachter en op kosten van de koper-erfpachter, tot zekerheid van de nog schuldig blijvende bedragen, meer drie jaar intrest waarvan de wet de rang voorbehoudt en van tien ten honderd voor niet-bevoorrechte bijhorigheden en alle kosten van uitvoering.

Ten dien einde alle akten te verlijden, te ondertekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen en in het algemeen, al het nodige te doen.

5. Omzettingmogelijkheid erfpacht in opstal

De erfpacht zal kunnen omgezet worden in een recht van opstal op volgende wijze.

De erfpachter heeft tussen het zevenentwintigste en het negenenveertigste jaar het recht om gezamenlijk met de erfpachters van de overige onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond te opteren voor de omzetting



van zijn/hun recht van erfpacht naar een recht van opstal. Een recht van opstal is onbeperkt hernieuwbaar.

De aanvangsperiode van deze negenenveertig jaar wordt voor de erfpachter en iedere andere erfpachter van onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond bepaald op één januari tweeduizend en negen.

Er dient tussen het zevenentwintigste en het negenenveertigste jaar een algemene vergadering van alle erfpachters van onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond te worden bijeengeroepen teneinde zich uit te spreken over een collectieve omzetting.

Deze algemene vergadering zal worden bijeengeroepen door de syndicus van het complex. De oproeping gebeurt per aangetekend schrijven. Deze uitnodiging wordt verzonden naar elke erfpachter op het adres dat hij laatst heeft opgegeven aan de syndicus. De uitnodiging moet ten minste één maand voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verstuurd naar alle erfpachters.

De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen over de collectieve omzetting indien ten minste twee derden van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de eerste algemene vergadering, dan zal een tweede algemene vergadering worden bijeengeroepen die geldig kan beraadslagen op voorwaarde dat ten minste één derde van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd is.

De tweede algemene vergadering mag ten vroegste bijeenkomen na het verstrijken van een termijn van één en twintig dagen die ingaat op de dag na de eerste algemene vergadering.

Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de tweede algemene vergadering, dan worden de erfpachters onherroepelijk geacht geen collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal te willen.

De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal moet op de eerste algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde erfpachters.

De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar het recht van opstal moet op de tweede algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van vier vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde erfpachters.

Alle erfpachters hebben evenveel stemmen als quotiteiten.

Een erfpachter die niet op de vergadering kan aanwezig zijn, kan zich laten vertegenwoordigen door een persoon van zijn keuze (een andere erfpachter of een derde). Hij kan echter geen volmacht geven aan de syndicus.

Eenzelfde persoon kan maximum houder zijn van drie volmachten.

De algemene vergadering wordt in aanwezigheid van een notaris gehouden die een proces verbaal van de vergadering zal opmaken.

De notaris zal op de vergadering een korte uiteenzetting geven over de draagwijdte en de juridische gevolgen van de omzetting.

Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt verworpen, dan behouden alle erfpachters hun recht van erfpacht en blijven de bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte ongewijzigd van kracht.

Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt goedgekeurd met de voorgeschreven meerderheid, dan wordt het recht van erfpacht van alle erfpachters (dus ook van de erfpachters die afwezig waren of die tegengestemd hebben op de algemene vergadering) gezamenlijk en op hetzelfde ogenblik omgezet in een recht van opstal.

Tegen de inhoud van de beslissing van de algemene vergadering is geen beroep mogelijk.

In geval van goedkeuring door de algemene vergadering vindt de omzetting plaats op de laatste dag van het negenenvoertigste jaar om middernacht.

Het recht van opstal wordt beheerst door alle bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte van het recht van erfpacht bestaande uit een jaarlijkse vergoeding betaalbaar volgens de quotiteiten op één januari van elk jaar. De vergoeding wordt ter gelegenheid van de instelling van de opstalovereenkomst geactualiseerd volgens de waarde van de grond en wordt net als de erfpachtvergoeding jaarlijks geïndexeerd en verder herzien zoals hiervoor vermeld.

Het recht van opstal wordt gevestigd voor een periode van vijftig jaar.

Eenmaal de erfpacht omgezet in een opstalrecht kan de opstalhouder een onbeperkt aantal hernieuwingen aan de grondeigenaar vragen voor een periode van telkens vijftig jaar aan marktconforme voorwaarden, dus mits herziening van de canon. De grondeigenaar heeft telkens de keuze om de hernieuwing toe te staan of de constructies in te kopen aan de dan geldende marktwaarde in functie van de toestand van onderhoud op dat ogenblik en zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

De opstalhouders kunnen volgens dezelfde meerderheid als hiervoor (met 2/3 van de aanwezige of vertegenwoordigde quotiteiten) vanaf het 25^{ste} jaar, elke vijf jaar een hernieuwing vragen. Dus vanaf het jaar waarop de opstalovereenkomst 25 jaar in voege is. Bij elke hernieuwing wordt de waarde van de grond geactualiseerd en wordt het canon aan deze waarde aangepast.

Als de grondeigenaar de hernieuwing weigert dan loopt de oorspronkelijke opstalovereenkomst verder en is de grondeigenaar gebonden om op het einde van oorspronkelijke opstalovereenkomst een marktconforme vergoeding te betalen voor de desbetreffende constructies.

De grondeigenaar is in ieder geval verplicht in navolging van het oorspronkelijk afgesloten zakelijk recht de minimale termijn van 99 jaar te respecteren.

Indien de opstalhouder zelf geen verlenging van zijn opstalrecht wenst dan is de grondeigenaar geen vergoeding verschuldigd.

Ingeval de omzetting tot opstal werd goedgekeurd, zal onmiddellijk aansluitend op de algemene vergadering een notariële akte worden verleden waarin deze omzetting en haar modaliteiten wordt beschreven, zodat alle opstalhouders over een nieuwe vestigingsakte zullen beschikken. Deze notariële akte wordt ondertekend door drie bijzondere lasthebbers die daartoe door de algemene vergadering worden aangesteld.

Deze notariële akte zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van de ligging van het onroerend complex.

Daarenboven zal een randmelding plaatsvinden in de kant naast de overschrijving van de oorspronkelijk vestigingsakte van het recht van erfpacht.

De kosten die verbonden zijn aan deze collectieve omzetting (onder meer het ereloon van de notaris en de aktekosten) zullen proportioneel, dit wil zeggen volgens de quotiteiten, verdeeld worden tussen de opstalhouders.

6. Overdracht van het onroerend goed – tegenstelbaarheid aan derden

De erfpachter mag het hem verleende recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk overdragen samen met de constructie van zijn privaatief onder dezelfde voorwaarden als deze van onderhavige akte; hetzelfde geldt voor de opstalhouder.



In alle akten houdende overdracht van de erfpachtrechten of opstal moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten en de voorwaarden van de erfpachtakte of het opstalcontract grondig kennen en dat zij gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.

De erfpachtvoorwaarden dienen in alle overdrachtakten integraal te worden overgenomen.

Iedere verkrijger zal aldus alle rechten en bepalingen van de statuten eerbiedigen, alsook de procedure tot omzetting van het erfpachtrecht in recht van opstal zoals beschreven in de huidige akte.

De grondeigenaar is in ieder geval verplicht in navolging van het oorspronkelijk afgesloten zakelijk recht de minimale termijn van negenennegentig jaar te respecteren.

De overeenkomst met betrekking tot de betaling van de canon en de wijze van berekening van het bedrag daarvan is een accessorium van de hoofdovereenkomst tot vestiging van de erfpacht.

Ze gaat dus zowel in actieve als in passieve zin zakelijk mee over op de opéénvolgende eigenaars van de grond, alsook op de rechtsopvolgers van de erfpachter of opstalhouders.

7. Voorkooprecht

Teneinde eenheid van beheer te kunnen behouden, behoudt de grondeigenaar, zich telkens bij overdracht van het erfpachtrecht desgevallend samen met de constructies het voorkooprecht voor.

Te dien einde verplichten de koper-pachter zich ertoe aan de grondeigenaar, bij middel van een aangetekend schrijven, de prijs en de verkoopsvoorwaarden kenbaar te maken, tegen dewelke zij bereid zijn het goed te verkopen.

De grondeigenaar beschikt dan over een termijn van dertig dagen, vanaf deze kennisgeving, om op dezelfde wijze aan de pachter zijn aanvaarding of weigering bekend te maken. Het gebrek aan antwoord binnen de dertig dagen staat gelijk met een weigering.

In geval van weigering echter, zal de koper-pachter het desbetreffend onroerend goed niet onder andere voorwaarden dan deze aan de grondeigenaar aangeboden mogen verkopen, zonder de grondeigenaar opnieuw de hoogte te stellen, bij aangetekend schrijven, van de nieuwe prijs en/of voorwaarden.

De grondeigenaar beschikt dan terug over een nieuwe termijn van dertig dagen om zijn voorkooprecht al dan niet uit te oefenen, op dezelfde wijze zoals hiervoor beschreven.

Dit recht van voorkoop is niet van toepassing in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht (verkoop of schenking) van ascendenten aan descendenten of omgekeerd.

Bij openbare verkoop zal het voorkooprecht worden aangeboden conform de procedure voorzien in de huidige wet op de landpacht.

8. Einde van de erfpacht of van het recht van opstal

Bij het einde van de erfpacht zonder omzetting naar het recht van opstal, of bij het einde van het recht van opstal, zal de grondeigenaar geen vergoeding verschuldigd zijn aan de erfpachter/opstalhouder voor de constructies behoudens wat hiervoor vermeld staat in geval van weigering van de grondeigenaar tot verlenging of omzetting.

Hij zal echter van de erfpachter/opstalhouder de afbraak van de gebouwen niet kunnen eisen en dient deze over te nemen in de staat waarin ze zich bevinden onder voorbehoud evenwel van wat hiervoor voorzien in de artikelen één en vijf in geval van

weigering tot verlenging van de erfpacht of omzetting naar recht van opstal of de verlenging van het opstalrecht door de grondeigenaar.

9. Verzekeringen

De erfpachter dient zich aan te sluiten bij de blokpolis welke via de promotor of syndicus zal worden afgesloten en verbindt er zich toe de constructies alsmede hun aanhorigheden en uitrustingen voor een totale waarde te verzekeren tegen brand, bliksem, stormschade, ontploffing, instortingsschade, neerstorten van vliegtuigen, waterschade en andere rampen te verzekering en dit eveneens volgens de modaliteiten opgenomen in de basisakte.

10. Belastingen

De onroerende voorheffing alsmede alle andere lasten, belastingen en taken die tijdens de duur van de erfpacht verschuldigd zijn uit hoofde van het in erfpacht gegeven goed of van de door de pachter zelf opgerichte gebouwen en constructies, moeten door de pachter gedragen worden zonder enig verhaal op de grondeigenaar-erfpachtgever vanaf de voorlopige oplevering van het privaatief.

11. Het hierboven beschreven goed wordt in erfpacht gegeven en aanvaard zonder waarborg aangaande de aard, de staat, de zichtbare en/of verborgen gebreken van de grond en ondergrond.

De erfpachter zal eveneens dienen te aanvaarden en respecteren alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, ook al zijn ze niet bekend evenals alle gemeenschappen.

De verpachters verklaren dat het goed vrij, zuiver en niet belast is met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving.

12. Alle kosten, rechten en erelonen, voortvloeiend uit deze erfpachtovereenkomst, zijn ten laste van de pachter.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat voormelde voorwaarden inzake de erfpacht de enig geldende zijn tussen partijen en alle onderhandse overeenkomsten die in dit verband tussen partijen zouden zijn getekend moeten voor niet geschreven worden gehouden.

De koper wordt geacht de inhoud van deze voorwaarden grondig te hebben bestudeerd en op de hoogte te zijn van alle bepalingen omtrent de erfpacht.

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkopers dienaangaande.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom onverhuurd is en vrij van gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. 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 verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte



hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake met uitzondering van het voorkooprecht in het voordeel van de grondeigenaars, ***, zoals hierna letterlijk weergegeven:

“Voorkooprecht

Teneinde eenheid van beheer te kunnen behouden, behoudt de grondeigenaar, zich telkens bij overdracht van het erfpachtrecht desgevallend samen met de constructies het voorkooprecht voor.

Te dien einde verplichten de koper-pachter zich ertoe aan de grondeigenaar, bij middel van een aangetekend schrijven, de prijs en de verkoopsvoorwaarden kenbaar te maken, tegen dewelke zij bereid zijn het goed te verkopen.

De grondeigenaar beschikt dan over een termijn van dertig dagen, vanaf deze kennisgeving, om op dezelfde wijze aan de pachter zijn aanvaarding of weigering bekend te maken. Het gebrek aan antwoord binnen de dertig dagen staat gelijk met een weigering.

In geval van weigering echter, zal de koper-pachter het desbetreffend onroerend goed niet onder andere voorwaarden dan deze aan de grondeigenaar aangeboden mogen verkopen, zonder de grondeigenaar opnieuw de hoogte te stellen, bij aangetekend schrijven, van de nieuwe prijs en/of voorwaarden.

De grondeigenaar beschikt dan terug over een nieuwe termijn van dertig dagen om zijn voorkooprecht al dan niet uit te oefenen, op dezelfde wijze zoals hiervoor beschreven.

Dit recht van voorkoop is niet van toepassing in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht (verkoop of schenking) van ascendenten aan descendenten of omgekeerd.

Bij openbare verkoop zal het voorkooprecht worden aangeboden conform de procedure voorzien in de huidige wet op de landpacht.”

Blijkens onderhandse overeenkomst de dato 6 januari 2025 hebben *** afstand gedaan van hun voorkooprecht zoals voorzien in de eigendomstitel de dato 19 oktober 2011, doch slechts met betrekking tot huidige verkoop en dus met behoud van hun rechten in toekomst bij een volgende verkoop.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94 § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.



zevende
blad

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 18 oktober 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde Buro-M BV geantwoord heeft bij schrijven de dato 6 november 2024. De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

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

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

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

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

De koper draagt het bedrag van:

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

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

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

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

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

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

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

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Kosten

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

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

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

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, **geen** gemeenschappelijke stookolietank bevindt en dat de verwarming individueel is.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, en zo meer) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 23 oktober 2024, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1° voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt:

- op 25 maart 1965 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/13919/B/1965/3038 voor plaatsen van ijzeren buizen aan balkonvensters;
- op 22 december 1967 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/29768/B/1967/3163 voor verbouwwerken;
- op 19 februari 1974 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/25996/B/1974/27 voor afbreken van bijgebouw en verbouwen van de bakkerij;
- op 3 september 1984 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/17443/B/1984/134 voor het bouwen van een appartementsgebouw met 10 wooneenheden en garages achteraan na afbraak van bestaande gebouwen;



- op 20 oktober 1986 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/16476/B/1986/224 voor verbouwen van de zolderverdieping;
- op 10 juni 1991 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/12606/B/1991/3132 voor het uitvoeren van verbouwingwerken aan de gevel van het pand;
- op 26 september 2005 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/13919/B/2005/89 voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van de bestaande panden;
- op 1 september 2008 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/13919/B/2006/741 voor bouw van een meergezinswoning met 88 woonegelegenheden;
- op 12 maart 2007 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/13919/B/2006/740 voor de sloop van 5 gebouwen;
- op 15 maart 2010 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/13919/B/2009/234 voor interne verbouwing van de duplex op de 5^e en technische verdieping van een meergezinswoning;
- op 26 april 2011 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/13919/B/2011/6 voor de regularisatie van het wijzigen van een studio tot een expositieruimte op de gelijkvloerse verdieping;
- op 7 mei 2012 onder gemeentelijk dossiernummer 35013/13919/B/2012/67 voor de regularisatie van de kelderverdieping en de fietsshaken;
- op 23 september 1985 onder gemeentelijk dossiernummer B/1984/GW3/134 voor bouwen van een meergezinswoning met 9 woonegelegenheden en garages achteraan perceel;

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

- volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende: niet begrepen in de deelgebieden 2 tem 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals verder vermeld onverminderd van toepassing blijven;
- volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen Brugge – Oostende”: Artikel 1: Overdruk solitaire vakantiewoningen;
- volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Kustfront”: Art. 1: Multifunctioneel stedelijk woongebied;

3° het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

6° (...);

7° het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten;

8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Codex.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 23 oktober 2024 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be/informatieplicht op 18 oktober 2024, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering 2050).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering 2050).

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze hierboven beschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het hierboven beschreven goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuureservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke



negende
blad

uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat er hem voor het hierboven beschreven goed **geen** voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed **geen** kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Onteigening - rooilijn - inneming

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, **geen** voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij dat, naar zijn weten, het goed niet bezwaard zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als appartement. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

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.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;



- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Verdeling - verkaveling

De verkoper verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

- Milieu - Bodembeheer

Wettelijke informatie

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattest

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten **geen** risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *behoudens* hetgeen hierna gemeld.

De dienst milieu van de Stad Oostende heeft bij brief van 23 oktober 2024 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning of omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die voor voorschreven grond werd afgeleverd, behoudens volgende milieuvergunningen:

- op 9 december 1969, risicoklasse 2, beschrijving: 1600 liter propaangas in tank
- op 2 maart 1976, risicoklasse 2, beschrijving: bakkerij;
- op 21 mei 1984, risicoklasse 2, beschrijving: 2 mazouttanks (5400 en 3000 liter) + nieuwe oven;
- op 4 mei 1998, risicoklasse 3, beschrijving: wasserij;
- op 25 september 2000, risicoklasse 3, beschrijving: wasserij.

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 23 oktober 2024, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra Informatie:

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

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 gebruiksbeperkingen 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: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.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."

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

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

De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

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

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

Asbest

De verkoper verklaart dat het bij deze hierboven beschreven gebouw werd opgericht na 31 december 2000, zodat er **geen** asbestinventarisattest voorgelegd dient te worden.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het hierboven beschreven goed **geen** stookolietank bevindt.

Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat voor het bij deze hierboven beschreven goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door mevrouw Annelies Crombez, erkend energiedeskundige type A op datum van 12 december 2024 met vermelding van unieke code UC 20241212-0003477411-RES-1 en energetische score **83** kWh/m² jaar met

energielabel **A**, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

De koper zal het digitaal exemplaar van het certificaat ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris wijst er op dat de koper in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Het goed is een residentiële bouweenheid.

De verkoper verklaart dat door deze overdracht **geen renovatieplicht** ontstaat 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.

Rookmelders

De notaris wijst op de verplichting tot het plaatsen van gecertificeerde rookmelders in woningen op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, meer bepaald indien het nieuwbouwwoningen betreft en woningen waaraan renovatiewerken uitgevoerd werden en waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd vanaf 1 januari 2013 of woningen waarvoor vanaf 1 januari 2013 een bijzondere sociale lening werd toegekend alsook voor huurwoningen en te huur aangeboden studentenkamers. Deze verplichting geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een erkend organisme. De notaris wijst er ook op dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed **wel** uitgerust is met rookmelders.

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier werd opgesteld, wordt **bevestigend** geantwoord.

De verkoper verklaart en de instrumenterende notaris bevestigt dat dit dossier aan de koper zal worden overhandigd bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 6.4. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd en die voor de ingebruikname het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.



De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar.

De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek, samen met het eendraadsschema en het situatieschema, van de verkoper ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftientig jaar na de (her-)keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig Boek 1, hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1. en 6.5.2. van voornoemd koninklijk besluit.

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.

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard 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.

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 toewijzing wordt **niet** toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

Kosten verbonden aan deze verkoop

Het forfait zoals bepaald in artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt berekend op de prijs. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Dit betreft enkel het **verkooprecht**.

De koper zal, naast voormeld forfait, tevens gehouden zijn tot betaling van de **registratierechten op de overdracht van de grondaandelen in erfpacht**. De belastbare grondslag is de jaarlijkse canon vermenigvuldigd met de resterende duur van de erfpacht (zijnde 85 jaar).

De canon bedraagt op heden tweeduizend vierhonderd en twee komma nul zes euro (€ 2.402,06).

De registratierechten van 5 % worden bijgevolg berekend op (85 x tweeduizend vierhonderd en twee komma nul zes euro (€ 2.402,06)) = tweehonderd en vierduizend honderd vijfenzeventig komma tien euro (€ 204.175,10) belastbare grondslag.

Dit bedrag van registratierechten ten belope van tienduizend tweehonderd en acht komma zesenzeventig euro (€ 10.208,76) zal de koper dus nog moeten betalen bovenop voormelde forfait en dit op de wijze zoals bepaald in artikel 25bis van nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden.

Daarnaast is de koper ook gehouden tot de jaarlijkse betaling van de **canon** zoals hiervoor uitgebreid vermeld onder de titel “voorwaarden betreffende de erfpacht”.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden 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 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

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

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

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

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en meegegeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, 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 bieder 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 bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard

door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste 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 PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) 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 tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000,00).



veertiende
blad

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

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 bidder 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 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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 nul komma vijf procent (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 procent (12 %). Het bedraagt:

- eenentwintig komma tien procent (21,10 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfentachtig procent (16,85 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);



**vijftiende
blad**

- dertien komma vijftig procent (13,50 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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 nalatighedsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatighedsinteressen

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

Sancties

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

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

zestiende
blad

- 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 herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

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.

D. VOLMACHT

Elke voormelde verkoper, hierna “de lastgever(s)” te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

Hierna “de lasthebber” te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 3, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.



**achttiende
en laatste
blad**

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

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

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

De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop (waaronder eveneens ereloon niet doorgegane akte), draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door Meester Johan DE BLAUWE, notaris.

ONTWERP

Partijen verklaren voldoende tijdig kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte en dienaangaande geen vragen meer te hebben.

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

Alle handtekeningen volgen.

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT