

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Op vierentwintig oktober.

Ga ik, Meester **Bruno VAN DAMME**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "TAKT Notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54, minuuthouder, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op bidit.be van het hierna beschreven onroerend goed:

OP VERZOEK VAN:

(...)

Hierna genoemd "de verkoper".

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).

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

De besloten vennootschap "TAKT Notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Veurne, onder ondernemingsnummer 0810.764.206, met BTW-nummer BE0810.764.206.

telefoonnummer: 058 23 31 19

e-mail adres: info@takt.be

dossierbeheerder: Thomas Raes

e-mail adres: thomas@takt.be

Artikel 1: Beschrijving van de goederen - oorsprong van eigendom

STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling - 38016

In een appartementsgebouw genaamd "**RESIDENTIE HOF TEN YSER**", opgericht op een perceel grond, gelegen aan de Ieperstraat 8-10, de Koningin Elisabethlaan 1-3A en de Kaai 1, ten kadaster gekend volgens titel onder sectie B, nummers 11G P0000 en 13F P0000, en volgens huidig kadaster gekend onder sectie B, nummer 994A P0000, met een oppervlakte van negentien are vierendertig centiare (19a34ca):

De **handelsruimte**, gelegen op het gelijkvloers, aan de uiterst rechterzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan, ter plaatse gekend onder Kaai 1, ten kadaster gekend als zelfstandige entiteit onder "Handel", met partitienummer P0055, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de in casco afgewerkte nog nader in te delen handelsruimte met haar toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenentwintigduizend achthonderd eenenzestig/miljoensten (21.861/1.000.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Hierna ook genoemd "het goed".

STATUTEN

Zoals voormeld onroerend goed uitvoerig beschreven staat in de basisakte met reglement van mede-eigendom van de Residentie Hof ten Yser, verleden voor notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort en met tussenkomst van geassocieerd notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort, op 13 juli 2021, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Veurne op 20 juli 2021, onder formaliteitsnummer 66-T-20/07/2021-07120, gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort, met tussenkomst van geassocieerd notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort, op 29 oktober 2021, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Veurne op 3 november 2021, onder formaliteitsnummer 66-T-03/11/2021-10392.

K.B.O.

De vereniging van mede-eigenaars van de "Residentie Hof ten Yser" staat ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Veurne, onder ondernemingsnummer 0783.238.970.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

Algemene bepalingen

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

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

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

Artikel 2: Instelprijs

De instelprijs voor het hiervoor beschreven onroerend goed bedraagt honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00), exclusief de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

Artikel 3: Minimumbod

Het minimumbod voor het hiervoor beschreven onroerend goed bedraagt tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00). Dit betekent dat er met minstens tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Artikel 4: uitsluiting van de premie

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

Artikel 5: Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 16 december 2024 om dertien (13) uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 24 december 2024 om dertien (13) uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 6: Publiciteit

De biedingsronde zal worden aangekondigd overeenkomstig het door Mediahuis voorgestelde communicatiepakket, zijnde het volledige digitaal pakket met een printpublicatie in het Notarisblad voor West-Vlaanderen notaris.be (elke vrijdag in Nieuwsblad/De Standaard van West-Vlaanderen) en een nationale verschijning in Nieuwsblad en De Standaard op zaterdag en dit gedurende 3 weken.

Artikel 7: Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van de minuuthoudende notaris, ondertekend worden op het kantoor Takt Notarissen te Nieuwpoort op donderdag 26 december 2024 om 14 uur.

Artikel 8: Bezoeken

Het goed zal op afspraak door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden. De kandidaat-kopers die het goed wensen te bezoeken dienen daartoe voorafgaandelijk contact op te nemen met het kantoor van Takt Notarissen te Nieuwpoort.

In afwijking van het voormelde zal het goed, zonder voorafgaandelijke afspraak, door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op zaterdag 9 november 2024 van 14.00 uur tot 15.00 uur en zaterdag 30 november 2024 van 14.00 uur tot 15.00 uur.

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

Artikel 9: Eigendomsoverdracht

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

Artikel 10: Genot - Gebruik

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of 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 verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

De verkoper heeft verklaard dat het goed niet verhuurd is en aldus vrij is van gebruik.

Artikel 11: Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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.

Vlaamse decretale voorkooprechten - Conventionele voorkooprechten - Recht van wederinkoop - Wooncode - aanbieding recht van voorkoop

Raadpleging e-voorkooploket - Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten (B.S. 24 juli 2007 - inwerkingtreding 1 oktober 2012).

Uit de opzoeking in het themabestand Vlaamse Voorkooprechten op het e-voorkooploket van 16 oktober 2024 blijkt dat voor het hiervoor beschreven

goed geen voorkooprecht van toepassing is, met uitzondering van het voorkooprecht ten voordele van de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse Waterweg.

Het voorkooprecht ten gunste van de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse Waterweg is op deze verkoop echter niet van toepassing aangezien het voorkooprecht niet geldt bij de individuele verkoop van appartementen, garageboxen en autostaanplaatsen op voorwaarde dat zij individueel worden verkocht als onderdeel van een groter geheel, dat niet verkocht wordt (beslissing van de raad van bestuur van de naamloze vennootschap De Vlaamse Waterweg de dato 14 februari 2018).

De verkoper verklaart dat het goed voor het overige bij zijn weten met geen enkel conventioneel of wettelijk voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod tot vervreemden.

Artikel 12: Staat van het goed – Gebreken

De verkoper verklaart dat het goed in casco-toestand wordt verkocht.

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt (lees: in casco toestand), 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.

Artikel 13: 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.

Artikel 14: Gemeenheden

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

Artikel 15: 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 heeft verklaard zelf geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd of toegestaan betreffende het verkochte goed en verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden betreffende het verkochte goed, ook niet van erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden gevestigd of toegestaan door anderen, behoudens deze beschreven in de hiervoor vermelde basisakten.

De koper zal in de plaats gesteld zijn van de verkoper aangaande alle erfdienstbaarheden die het hiervoor beschreven goed zouden kunnen bezwaren of in het voordeel ervan werden bedongen in vroegere eigendomstitels of door verjaring verworven.

Artikel 16: 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.

Artikel 17: 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.

Artikel 18: Mede-eigendom

A.1. De basisakte met het reglement van mede-eigendom waarbij het appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht, werd verleden voor notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort en met tussenkomst van geassocieerd notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort, op 13 juli 2021, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Veurne op 20 juli 2021, onder formaliteitsnummer 66-T-20/07/2021-07120, gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort, met tussenkomst van geassocieerd notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort, op 29 oktober 2021, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Veurne op 3 november 2021, onder formaliteitsnummer 66-T-03/11/2021-10392.

De basisakten, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

Deze verkoop en koop is gedaan en aanvaard onder de bedingen, voorschriften, lasten, voorwaarden en erfdiensbaarheden opgenomen in vermelde basisakte met reglement van mede-eigendom en de bijlagen bij deze basisakte, onder de bedingen, voorschriften, lasten, voorwaarden en erfdiensbaarheden opgenomen in de wijzigende akte en de bijlagen daarvan, evenals onder de bedingen, voorschriften, lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het hiervoor beschreven goed.

De koper verklaart volledige kennis te hebben van deze statuten, inhoudende de basisakten en het reglement van mede-eigendom, en erkent een kopie van de basisakten met reglement van mede-eigendom te hebben gekregen.

De koper is gehouden tot en wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, die voortvloeien uit de basisakte met haar bijlagen en de wijzigende basisakte.

De koper zal de eerbiediging en naleving daarvan moeten opleggen aan zijn erfgenamen, rechtsoptvolgers en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, in het bijzonder ook aan hun huurders.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 19 van de Organieke Wet op het Notariaat verklaren de verschijners dat deze akte samen met de voormelde basisakte en wijzigende basisakte, één geheel vormt als authentieke akte.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of van genot, met inbegrip van de huurovereenkomsten, die betrekking hebben op het hoger beschreven verkochte goed, zullen uitdrukkelijk melding moeten maken van het feit dat de nieuwe belanghebbende verklaart kennis te hebben van de basisakte en wijzigende basisakte en van hun bijlagen en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien, alsmede uit deze die voortvloeien uit de beslissingen genomen of te nemen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de voornoemde residentie.

Door het enkele feit eigenaar te worden van het hiervoor beschreven goed, zal de koper van rechtswege deel uitmaken van de "Vereniging Van Mede-Eigenaars van de Residentie Hof ten Yser", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Ieperstraat 8-10, en met ondernemingsnummer 0783.238.970.

2. De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, tot syndicus werd aangesteld: de besloten vennootschap ERA Servimo Westkust, met zetel te 8670 Koksijde, Zeelaan 276, ondernemingsnummer 0459.830.379.

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 17 oktober 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

Overeenkomstig artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de syndicus de gevraagde inlichtingen en documenten bezorgd bij elektronisch schrijven van 24 oktober 2024.

De partijen erkennen voorafgaandelijk aan deze akte een kopie van het hiervoor vermeld schrijven van de syndicus te hebben ontvangen.

B. De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 3.94, §2 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten:

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 ondergetekende notaris wijst de partijen er op dat er slechts sprake is van de overdracht van de privatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten. Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen. Anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

De verkoper verklaart dat er geen algemene vergadering gepland staat tussen het verlijden van onderhavige akte en de toewijzing.

C. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 3.94, §2, lid 5 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop zij effectief gebruik hebben gemaakt van de gemeenschappelijke delen;

- overeenkomstig artikel 3.94, §5, 1° van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, het recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke delen.

Het totale werkkapitaal bedraagt vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00), zoals blijkt uit het voormelde schrijven van de syndicus.

D. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper. Het voormelde schrijven van de syndicus vermeldt in dit verband dat er geen reservekapitaal is.

E. Voor wat het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing betreft waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht, wordt verwezen naar de brief van de syndicus met haar bijlagen.

Voor wat de staat van de oproepen tot kapitaalbreng betreft die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook voor wat de kostprijs van de dringende werkzaamheden betreft, waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht, wordt eveneens verwezen naar de brief van de syndicus met haar bijlagen.

F. 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 zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

De syndicus heeft in de hoger vermelde brief van 24 oktober 2024 meegedeeld dat de verkoper aan de vereniging van mede-eigenaars geen achterstallen verschuldigd is op de gewone en buitengewone lasten van de mede-eigendom.

G. De kosten gepaard gaande met de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek te verstrekken informatie, zijn overeenkomstig artikel 3.94, §4 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van de verkoper.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk en onherroepelijk toestemming te geven aan de minuuthoudende notaris om dit bedrag af te houden van de verkoopprijs en te betalen aan de syndicus.

Artikel 19: Administratieve bepalingen

A. Ruimtelijke ordening en stedenbouw

1. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° Stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

a) dat voor de voorheen opgerichte constructies op het hiervoor beschreven onroerend goed de volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 4 juli 1994 voor de afbraak van stallingen (dossiernummer gemeente: 38016/6282/B/1994/32);

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 18 november 2002 voor de afbraak van bedrijfsgebouwen (dossiernummer gemeente: 38016/6282/B/2002/157);

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 12 juli 2016 voor het samenvoegen van een handelsgelijkvloers en appartement 1e verdiep tot een geheel zonder uitvoeren werken/volume (dossiernummer gemeente: 38016/7959/B/2016/70);

- een voorwaardelijke omgevingsvergunning afgeleverd op 14 mei 2024 voor het voorzien van een cash afhaalpunt met cash wall en aanbrengen van publiciteit op de voorgevel kant Koningin Elisabethlaan (verzaken aan vergunning dd. 8/10/2024) (OMV_2024046019);

- een voorwaardelijke omgevingsvergunning afgeleverd op 25 juni 2024 voor een functiewijziging appartement Koningin Elisabethlaan 3/0301 tot vakantieappartement voor maximaal 6 personen (OMV_2024060763).

b) dat voor het nieuw opgerichte appartementsgebouw genaamd "Hof ten Yser" een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 23 maart 2021 voor het bouwen van twee meergezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing (gemeentelijk dossiernummer OMV_2020129440, O/2020/167), en een wijzigende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 28 september 2021, onder aanvraagnummer OMV_2021080811.

2° Inlichtingen van de stad

dat volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Nieuwpoort op 17 oktober 2024:

- het hiervoor beschreven goed volgens het gewestplan "Veurne-Westkust", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, gelegen is in een woongebied;

- het hiervoor beschreven goed volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Nieuwpoort stadscentrum", goedgekeurd op 25 oktober 2018, gelegen is in een centrumzone en specifieke projectzone;

- op het hiervoor beschreven goed het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire Vakantiewoningen - Westhoek", goedgekeurd op 23

oktober 2013, tot regeling van de solitaire vakantiewoningen van toepassing is;

- op het hiervoor beschreven goed de volgende stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn: de algemene gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (BVO_02000_231_00001_00001), goedgekeurd op 29 april 1997; de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein (SVO_38016_233_00001_00001), goedgekeurd op 27 maart 2008; de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein – hervaststelling: aanpassing (SVO_38016_233_00001_00002), goedgekeurd op 20 augustus 2015; de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein – hervaststelling: aanpassing (2) (SVO_38016_233_00001_00003), goedgekeurd op 22 februari 2018; de gemeentelijke verordening inzake ruimtes voor het stockeren van selectief afval (SVO_38016_233_00002_00001), goedgekeurd op 27 januari 2003; de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende maximum netto handelsoppervlakte van kleinhandelsbedrijven (SVO_38016_233_00011_00001), goedgekeurd op 21 juni 2018; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (SVO-02000_233_00002_00001), goedgekeurd op 8 juli 2005; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (SVO_02000_233_00003_00001), goedgekeurd op 5 juni 2009; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (SVO_02000_233_00004_00001), goedgekeurd op 5 juli 2013; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband (SVO_02000_233_00005_00001), goedgekeurd op 9 juni 2017; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (SVO_02000_233_00006_00001), goedgekeurd op 10 februari 2023; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende publiciteitsinrichtingen (SVO_02000_233_00007_00001), goedgekeurd op 12 mei 2023; de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten (SVO_30000_233_00001_00001), goedgekeurd op 24 april 2008;

- het hiervoor beschreven goed niet begrepen is in een niet-vervallen verkaveling;

- voor het vroegere perceel nummer 11G P0000 de volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

. melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) voor een winkel voor tuinbouwdoeleinden en verkoop van sproeistoffen, dossiernummer 346;

. melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) voor een mazouttank van 10.000 liter, dossiernummer 602232;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen een centraal gebied qua zuiveringszone;

- het hiervoor beschreven goed opgenomen is in een vastgestelde archeologische zone, zijnde "Historische stadskern van Nieuwpoort".

3° Geen rechterlijke of bestuurlijke maatregel

dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Voorkooprecht

- dat het hiervoor beschreven goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

- dat op het hiervoor beschreven goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° Verkaveling

dat voor het hiervoor beschreven goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° Voorkeursbesluit of projectbesluit

dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Watergevoelig openruimtegebied

dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2. De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed geen bestemmingswijziging heeft verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing.

3. De instrumenterende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De kandidaat-koper wordt geacht voorafgaandelijk aan de biedingsdagen voor openbare verkoop, alle nuttige of nodige bijkomende informatie ingewonnen te zullen hebben ten aanzien van alle punten uit deze informatie en andere mij, notaris, niet bekende elementen, bij de stad Nieuwpoort. Hij treedt dan ook van rechtswege en zonder enige beperking ter zake in de rechten en plichten van de verkoper, zonder enige tussenkomst vanwege of verhaal jegens en met nadrukkelijk ontslag van iedere verantwoordelijkheid ter zake.

B. Bodemdecreet

1. De ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat onderhavige overeenkomst moet worden aanzien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 101 van het bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten, geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet, behoudens hetgeen hierna volgt.

3. In het licht van het decreet van de Vlaamse Raad van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, werd aan OVAM de vereiste bodemattesten gevraagd.

De inhoud van deze bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 25 mei 2021, luidt letterlijk als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 25.05.2021

afdeling : 38016 NIEUWPOORT 1 AFD

straat + nr. : IEPERSTR 10, IEPERSTR 12

sectie : B

nummer: 0011/00G000, 0013/00F000

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen

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

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

3. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

4. De bodemattesten zijn raadpleegbaar op biddit.be waardoor de koper geacht wordt op de hoogte te zijn van de inhoud van de vermelde bodemattesten.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte 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.

Voor zover de voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien (met inbegrip van kosten ten gevolge van de zogenaamde regeling grondverzet) op zich, en verklaart hij de verkoper hiervoor niet in vrijwaring aan te spreken.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen opgenomen in het bodemdecreet werden toegepast.

C. Asbestinventaris

De partijen verklaren door de ondergetekende notaris ingelicht te zijn omtrent de inhoud, het toepassingsgebied en de doelstelling van het decreet van 20 mei 2022 tot wijziging van diverse bepalingen in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart dat zich op het hiervoor beschreven onroerend goed niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden. De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest is dan ook niet vereist.

D. Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het hiervoor beschreven goed noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

E. Tijdelijke en mobiele werkplaatsen

De partijen verklaren dat zij door de instrumenterende notaris werden ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier. Zij verklaren er op te zijn geweest dat vanaf 1 mei 2001 zowel bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste twee verschillende aannemers tegelijkertijd of achtereenvolgens werken hebben uitgevoerd, als bij bouwwerken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van de bouwwerken of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden en die slechts door één aannemer werden uitgevoerd, er een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt, in welk dossier alle voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen moeten worden opgenomen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden. In voorkomend geval dient dit dossier uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte tot overdracht van het hiervoor beschreven goed aan de koper overhandigd te worden.

Het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen werd overhandigd aan de syndicus van het gebouw.

De uiteindelijke koper van het hiervoor beschreven onroerend goed zal van de verkoper het postinterventiedossier ontvangen (voor de door haar uitgevoerde werken tot aan de casco-toestand van de handelsruimte) samen met een afschrift van de verkoopsvoorwaarden en het proces-verbaal van toewijzing. De uiteindelijke koper zal dit exemplaar ter beschikking houden van elke persoon, die als opdrachtgever van latere werken aan het bouwwerk mag optreden.

F. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (thans afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).

G. Energieprestatiecertificaat

De ondergetekende notaris wijst op de verplichtingen die voortvloeien uit het Energiedecreet van 8 mei 2009, uitgevoerd in het Energiebesluit van 19 november 2010, dat de coördinatie is van het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet en meer in het bijzonder de bepalingen van artikel 20, en zoals uitgevoerd door de twee uitvoeringsbesluiten respectievelijk van 11 januari 2008 en van 5 december 2008.

Vermits het goed door de verkoper verkocht wordt in casco-toestand, zal de koper zelf instaan voor de indiening van de EPB-aangifte binnen de wettelijke termijnen en verklaart hij de verkoper te ontslaan van de EPB-aangifteplicht.

De verkoper verklaart evenwel zoals de wet voorschrijft een verslaggever te hebben aangesteld die het nodige heeft gedaan voor de tijdige indiening van de EPB-startverklaring. De verkoper zal aan de koper de nodige gegevens (lastenboek, facturen...) bezorgen zodat de EPB-aangifte kan worden opgesteld op verzoek en op kosten van de koper. De EPB-startverklaring kan digitaal opgevraagd worden bij het notariskantoor Takt Notarissen te Nieuwpoort.

De ondergetekende notaris wijst op de sancties die kunnen worden opgelegd bij miskennen van de verplichtingen voortvloeiend uit het Energieprestatiedecreet.

De koper zal de huidige regelgeving hieromtrent naleven.

H. Renovatieverplichting

Niet van toepassing.

I. Onroerend erfgoeddecreet – Onroerend erfgoedbesluit

De instrumenterende notaris verwijst naar de inhoud van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna genoemd het Onroerend erfgoeddecreet), zoals in werking getreden op 1 januari 2015.

Het Onroerend erfgoeddecreet vervangt enerzijds de volgende drie decreten: decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium en het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, en anderzijds de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen.

De verkoper verklaart, overeenkomstig artikel 4.1.11. lid 1 van het onroerend erfgoeddecreet, dat het hiervoor beschreven goed wordt opgenomen op de inventaris archeologische zones en de inventaris bouwkundig erfgoed (relict/geheel), zoals vermeld in artikel 4.1.1., 2° en 3° van het onroerend erfgoeddecreet.

De verkoper verklaart vervolgens dat het hiervoor beschreven goed opgenomen is in een vastgestelde archeologische zone, zijnde "Historische stadskern Nieuwpoort" (ID: 11909), en opgenomen is in een archeologisch geheel, zijnde "Historische stadskern van Nieuwpoort" (ID: 140009).

Dit blijkt ook uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De ondergetekende notaris wijst op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkoper verklaart verder dat het hiervoor beschreven goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief beschermd is. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

J. Risicozone overstromingsgebied - De waterparagraaf

Risicozone voor overstroming

Blijkens opzoeking gedaan op 16 oktober 2024 via de website www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hiervoor beschreven goed, voor zover hij kan nagaan, niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Integraal waterbeleid

Uit een raadpleging van de overstromingsplannen van de Vlaamse overheid (via de website www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt dat het hiervoor beschreven goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, met uitzondering van een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag) en een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De perceelscore luidt: C (kleine kans op overstromingen).

De gebouwscore luidt: C (kleine kans op overstromingen).

De opzoeking is raadpleegbaar op biddit.be waardoor de koper geacht wordt op de hoogte te zijn van de inhoud van deze opzoeking.

K. Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

Niet van toepassing.

L. Onteigening

De verkoper verklaart dat er hem voor het hiervoor beschreven goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

M. Ruilverkaveling

Het hiervoor beschreven goed is niet gelegen in een gebied van ruilverkaveling en is bijgevolg niet onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de notaris wordt bevestigd.

N. Natuurdecreet

Het hiervoor beschreven goed is niet gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat 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 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.

Bijgevolg is het voorkeurecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

O. Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, wordt verklaard dat het hiervoor beschreven 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 de bij deze verkochte goederen geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Het hiervoor beschreven goed is niet gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

P. Leegstand - Opeising van verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed thans niet is opgenomen in van één van de volgende inventarissen of registers:

- a) het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

b) de inventaris van de bedrijfsruimten waarop een leegstandheffing wordt geheven conform artikel 2.6.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;

c) de inventaris van verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen, waarop een verkrottingsheffing wordt geheven conform artikel 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Q. Verwarmingsaudit

Niet van toepassing.

R. Rookmelders

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust werd met branddetectoren.

Artikel 20: Hypothecaire toestand - Pandrechten - Rechtsvorderingen

a) Het hiervoor beschreven goed wordt verkocht voor vrij en zuiver van alle bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten hoegenaamd.

De verkoper verklaart op vraag van de instrumenterende notaris ook geen enkele akte van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren te hebben ondertekend in de voorbije 2 maanden.

b) De partijen verklaren op de hoogte te zijn gesteld van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen. Deze wetgeving laat ondermeer toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand gegeven zijn of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De notaris heeft de verkoper bevestigd over de aanwezigheid van bepaalde installaties waarop een roerende zekerheid zou kunnen rusten (onder meer zonnepanelen en -boilers, thuisbatterij, (keuken)toestellen, verwarmingsketel, enzovoort).

De verkoper deelt mee dat dit niet het geval is en verklaart uitdrukkelijk dat er zich in het goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en er evenmin, al dan niet ingevolge eventuele verbeteringen, goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud dat werd geregistreerd in het nationaal pandregister.

c) De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het goed voorhanden zijn.

Artikel 21: Overdracht van risico's

De risico's met betrekking tot het hiervoor beschreven 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.

Artikel 22: Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingetreding (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.

Artikel 23: Belastingen

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

Artikel 24: Verkoop met toepassing van de BTW

a) De verkoper verklaart dat deze verkoop geschiedt met toepassing van de Wet op de Belasting over de Toegevoegde Waarde, met vrijstelling van de heffing van de evenredige registratiebelasting op de grond én op de waarde van de gebouwen, zoals deze vrijstelling voorzien is in artikel 159, 8° van het Wetboek der Registratierechten.

Bijgevolg wordt de Belasting over de Toegevoegde Waarde geheven op de constructiewaarde, evenals op de grond, die als bijhorend terrein geleverd wordt door de verkoper, zoals bedoeld in artikel 1, paragraaf 9, 2°, nieuw van het Wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde.

Vermits de huidige overdracht te beschouwen is als een niet vrijgestelde levering van een gebouw en het bijhorend terrein in de zin van artikel 1, paragraaf 9, 2°, nieuw van het Wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde, wordt de grond belast met toepassing van hetzelfde BTW-tarief als het tarief dat geldt voor het gebouw en wordt er geen registratiebelasting geheven op de hiervoor vermelde grond, overeenkomstig de vrijstelling voorzien in artikel 159,8° van het Wetboek van Registratierechten.

b) Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 93 ter, paragraaf 1 van het wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde, heb ik, ondergetekende notaris, aan de verkoper lezing gegeven van artikelen 62, paragraaf 2 en 73 van dat wetboek en heb ik aan de verkoper gevraagd of hij belastingplichtig is voor genoemd wetboek. Hierop antwoordt de verkoper onderworpen te zijn aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer BE0843.511.505.

Om de vrijstelling te bekomen van het evenredige verkooprecht op de waarde van de gebouwen, verklaart de verkoper, overeenkomstig artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit:

a) regelmatig onroerende goederen op te richten of te laten oprichten met het oog op de wederverkoop;

b) belastingplichtig te zijn voor de toepassing van de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer BE0843.511.505;

b) de periodieke aangiften in te dienen op het BTW-controlekantoor te Kortrijk Beheer Team 6;

c) dat het hiervoor beschreven goed voltooid is, doch dat het nog niet werd ingekohierd met het oog op het invorderen van de onroerende voorheffing en dat het nog niet in gebruik genomen werd.

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, elke bidder, 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, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt.

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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;

d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan één van de vorige bidders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overleden bidder of aan één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

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

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

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

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt.

Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste 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 bieder 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online medelen 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 tot ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing

Artikel 14.

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

Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. 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 vijfduizend 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 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend 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 vijfduizend 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend 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 bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1%), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

In deze bijdrage is de Belasting op de Toegevoegde Waarde, die verschuldigd zal zijn op de volledige verkoopprijs, inbegrepen.

Het bedraagt:

- Eenendertig komma zestig procent (31,60%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Dertig komma tien procent (30,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achtentwintig komma veertig procent (28,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zevenentwintig komma dertig procent (27,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zesentwintig komma vijftig procent (26,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Vijfentwintig komma vijftig procent (25,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Vijfentwintig komma vijfendertig procent (25,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vierentwintig komma vijfennegentig procent (24,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vierentwintig komma zestig procent (24,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vierentwintig komma vijfendertig procent (24,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vierentwintig komma nul vijf procent (24,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Drieëntwintig komma vijfenzestig procent (23,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Drieëntwintig komma veertig procent (23,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Drieëntwintig komma vijftien procent (23,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Drieëntwintig procent (23,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Tweeëntwintig komma negentig procent (22,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Tweeëntwintig komma vijfzeventig procent (22,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Tweeëntwintig komma zestig procent (22,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Tweeëntwintig komma vijftig procent (22,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Tweeëntwintig komma vijfendertig procent (22,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Tweeëntwintig komma vijftwintig procent (22,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Tweeëntwintig komma twintig procent (22,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Tweeëntwintig komma nul vijf procent (22,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Tweeëntwintig procent (22,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Eenentwintig komma vijfnegenentig procent (21,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Eenentwintig komma tachtig procent (21,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Hervereiling 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 clauses van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde verval dag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clauses 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 clauses 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 aankoop prijs 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 koop prijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van Registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van Registratierechten.

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

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

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag

of een wettelijke feestdag.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

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

(...)

Allen samen hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt (...), 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 koper, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, de massa's vormen, 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 van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

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

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere 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 dat hij BTW-belastingplichtige is onder nummer BE0843.511.505.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend of per e-mailbericht overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lasthebber verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Het is de lasthebber toegestaan de minimumprijs te wijzigen mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de lastgever. Dit akkoord kan via e-mail worden verleend. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

ONTWERP

De verkoper verklaart op 17 oktober 2024 een ontwerp van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hiervoor beschreven onroerend goed ontvangen te hebben.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van alle verschijners.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Opgesteld op mijn kantoor te Nieuwpoort, op de in de aanhef van de akte vermelde 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 heb ik, notaris, samen met de verzoekende partij, ondertekend.