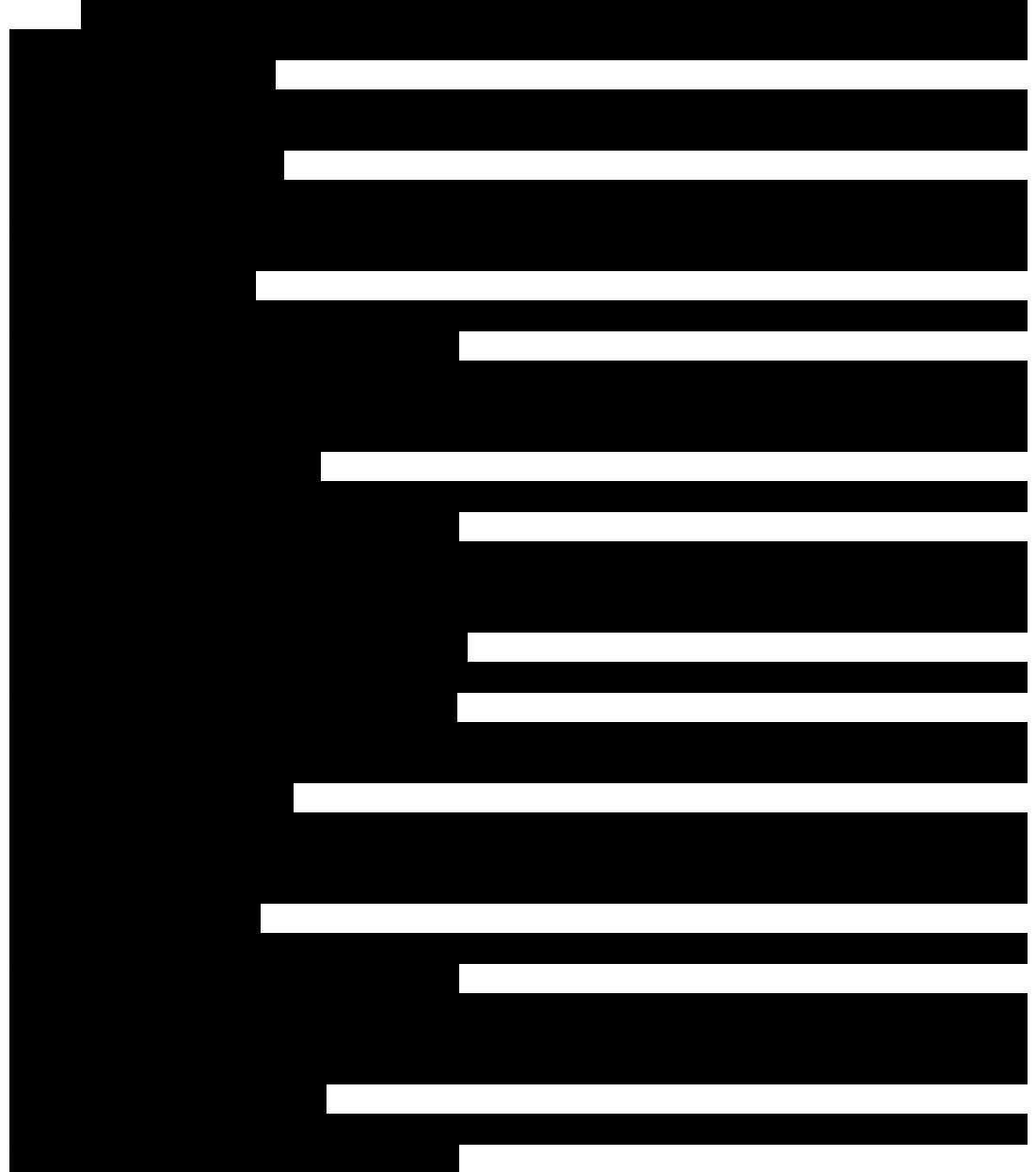


VERKOOPSVOORWAARDEN

Op [REDACTED] ga ik, Meester **Greet VAN EEPOEL**, Notaris met standplaats te LILLE, die mijn ambt uitoefen in de vennootschap "Notaris G. Van Eepoel" B.V., met zetel te Lille, Rechtestraat 2, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek en in aanwezigheid 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 volmachten, indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notaris Greet Van Eepoel, Rechtestraat 2 te 2275 Lille

Telefoonnummer : 014/88.10.62

e-mail : info@notarisvaneepoel.be

Informatievergadering voor kandidaat-kopers

Er wordt een vrijblijvende informatievergadering georganiseerd voor alle kandidaat-kopers op het notaris kantoor op maandag 13 februari 2023 om 17:00 uur, waar uitleg wordt gegeven over de verkoopvoorwaarden en de online biedingen. Om organisatorische redenen worden de kandidaten gevraagd om vooraf in te schrijven door een e-mail te sturen naar info@notarisvaneepoel.be met vermelding van de contactgegevens van de kandidaten en het aantal aanwezige personen.

Beschrijving van de onroerende goederen

- KOOP 1 :

Gemeente Lille, 1^{ste} afdeling – Lille :

Een perceel bouwgrond voor het oprichten van een ééngezinswoning van het type halfopen bebouwing, gelegen ter plaatse genaamd “Tielenbaan”, gekadastraerd volgens titel sectie F, deel van nummer 357/A, met een grotere oppervlakte, en thans gekadastraerd volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F, deel van nummers 357/B/P0000 en 357/C/P0000, met een oppervlakte volgens meting van zeshonderdzevenentachtig komma één vierkante meter (687,1m²), zoals dit perceel staat afgebeeld als het **lot 1** op het hierna vermelde opmetingsplan.

Gereserveerd perceelnummer : ingevolge prekadastratie werd aan dit goed volgende gereserveerde perceelsidentificatie toegekend : sectie F, nummer 357/D/P0000.

- KOOP 2 :

Gemeente Lille, 1^{ste} afdeling – Lille :

Een perceel bouwgrond voor het oprichten van een ééngezinswoning van het type halfopen bebouwing, gelegen ter plaatse genaamd “Tielenbaan”, gekadastraerd volgens titel sectie F, deel van nummer 357/A, met een grotere oppervlakte, en thans gekadastraerd volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F, deel van nummers 357/B/P0000 en 357/C/P0000, met een oppervlakte volgens meting van zeshonderd en één komma vier vierkante meter (601,4m²), zoals dit perceel staat afgebeeld als het **lot 2** op het hierna vermelde opmetingsplan.

Gereserveerd perceelnummer : ingevolge prekadastratie werd aan dit goed volgende gereserveerde perceelsidentificatie toegekend : sectie F, nummer 357/E/P0000.

- KOOP 3 :

Gemeente Lille, 1^{ste} afdeling – Lille :

Een perceel bouwgrond voor het oprichten van een ééngezinswoning van het type halfopen bebouwing, gelegen ter plaatse genaamd “Tielenbaan”, gekadastraerd volgens titel sectie F, deel van nummer 357/A, met een grotere oppervlakte, en thans gekadastraerd volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F, deel van nummers 357/B/P0000 en 357/C/P0000, met een oppervlakte volgens meting van vijfhonderd negenenzestig komma één vierkante meter (569,1m²), zoals dit perceel staat afgebeeld als het **lot 3** op het hierna vermelde opmetingsplan.

Gereserveerd perceelnummer : ingevolge prekadastratie werd aan dit goed volgende gereserveerde perceelsidentificatie toegekend : sectie F, nummer 357/F/P0000.

- KOOP 4 :

Gemeente Lille, 1^{ste} afdeling – Lille :

Een perceel bouwgrond voor het oprichten van een ééngezinswoning van het type halfopen bebouwing, gelegen ter plaatse genaamd “Tielenbaan”, gekadastraerd volgens titel sectie F, deel van nummer 357/A, met een grotere oppervlakte, en thans gekadastraerd volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F, deel van nummer 357/C/P0000, met een oppervlakte volgens meting van zeshonderd en vier komma twee vierkante meter (604,2m²), zoals dit perceel staat afgebeeld als het **lot 4** op het hierna vermelde opmetingsplan.

Gereserveerd perceelnummer : ingevolge prekadastratie werd aan dit goed

volgende gereserveerde perceelsidentificatie toegekend : sectie F, nummer 357/G/P0000.

- KOOP 5 :

Gemeente Lille, 1^{ste} afdeling – Lille :

Een perceel bouwgrond voor het oprichten van een ééngezinswoning van het type halfopen bebouwing, gelegen ter plaatse genaamd “Tielenbaan”, gekadastraerd volgens titel sectie F, deel van nummer 357/A, met een grotere oppervlakte, en thans gekadastraerd volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F, deel van nummer 357/C/P0000, met een oppervlakte volgens meting van zeshonderdveertig komma vier vierkante meter (640,4m²), zoals dit perceel staat afgebeeld als het **lot 5** op het hierna vermelde opmetingsplan.

Gereserveerd perceelnummer : ingevolge prekadastratie werd aan dit goed volgende gereserveerde perceelsidentificatie toegekend : sectie F, nummer 357/H/P0000.

- KOOP 6 :

Gemeente Lille, 1^{ste} afdeling – Lille :

Een perceel bouwgrond voor het oprichten van een ééngezinswoning van het type halfopen bebouwing, gelegen ter plaatse genaamd “Tielenbaan”, gekadastraerd volgens titel sectie F, deel van nummer 357/A, met een grotere oppervlakte, en thans gekadastraerd volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F, deel van nummer 357/C/P0000, met een oppervlakte volgens meting van zevenhonderd negenendertig komma twee vierkante meter (739,2m²), zoals dit perceel staat afgebeeld als het **lot 6** op het hierna vermelde opmetingsplan.

Gereserveerd perceelnummer : ingevolge prekadastratie werd aan dit goed volgende gereserveerde perceelsidentificatie toegekend : sectie F, nummer 357/K/P0000.

- KOOP 7 :

Gemeente Lille, 1^{ste} afdeling – Lille :

Een perceel grond, gelegen ter plaatse genaamd “Tielenbaan”, gekadastraerd volgens titel sectie F, deel van nummer 357/A, met een grotere oppervlakte, en thans gekadastraerd volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F, deel van nummer 357/C/P0000, met een oppervlakte volgens meting van drieduizend vijfhonderdvierennegentig komma drie vierkante meter (3.594,3m²), zoals afgebeeld als het **lot 7** op het hierna vermelde opmetingsplan.

Gereserveerd perceelnummer : ingevolge prekadastratie werd aan dit goed volgende gereserveerde perceelsidentificatie toegekend : sectie F, nummer 357/L/P0000.

Metingsplan

Voormelde goederen staan afgebeeld op een plan opgemaakt door landmeter Pieter Van Echelpoel te 2275 Lille-Wechelderzande, Dalenhut 3, op 8 augustus 2022.

Voormeld plan, hetwelk naar verklaring van de partijen sindsdien niet meer werd gewijzigd, werd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie in de databank van de afbakingsplannen gecodeerd met volgend refertenummer : 13019/10368.

Dit plan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn ondertekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden worden.

De partijen vragen hiertoe de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° van het Wetboek Registratierechten en verzoeken om overschrijving van voormeld plan met toepassing van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende

goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Dertigjarige oorsprong van eigendom

Voormelde goederen hoorden oorspronkelijk toe aan 



De kopers zullen zich tevreden dienen te stellen met het bewijs van eigendom dat voorafgaat en ze zullen van de verkoper geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van onderhavige akte.

Instelprijs

De instelprijzen bedragen :

- voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 1” : honderdvijfenzestigduizend euro, zegge € 165.000,00;
- voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 2” : honderdvijfenveertigduizend euro, zegge € 145.000,00;
- voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 3” : honderdvijfenveertigduizend euro, zegge € 145.000,00;
- voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 4” : honderdvijfenveertigduizend euro, zegge € 145.000,00;
- voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 5” : honderdtweeënvijftigduizend euro, zegge € 152.000,00;
- voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 6” : honderdvijfenzestigduizend euro, zegge € 165.000,00;
- voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 7” : tweeëntwintigduizendvijfhonderd euro, zegge € 22.500,00.

Minimumbod

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

Kosten plan, opmeting en verkavelingsakte

Naast de forfaitaire bijdrage in de kosten, rechten en erelonen van de verkoop, zoals hierna uiteengezet, zijn de hierna vermelde kosten eveneens ten laste van de kopers :

- a) de kosten van opmeting en plan, te weten : negenhonderdachtenzestig euro, € 968,00, inclusief de Belasting over de Toegevoegde Waarde, per koop;
- b) voor de goederen hiervoor vermeld onder “KOOP 1” tot en met “KOOP 6” : de kosten van de hierna vermelde verkavelingsakte, te weten : zeshonderdvijfentwintig euro, zegge € 625,00, inclusief de Belasting over de Toegevoegde Waarde, per koop.

De kopers dienen deze kosten op dezelfde wijze te betalen zoals hierna wordt voorzien voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Aanvang en sluiting van de biedingen

a) Voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 1” :

- De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 21 februari 2023 om 10:00 uur.

- De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 1 maart

2023 om 10:00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

b) Voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 2” :

- De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 21 februari 2023 om 11:00 uur.

- De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 1 maart 2023 om 11:00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

c) Voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 3” :

- De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 21 februari 2023 om 12:00 uur.

- De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 1 maart 2023 om 12:00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

d) Voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 4” :

- De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 21 februari 2023 om 13:00 uur.

- De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 1 maart 2023 om 13:00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

e) Voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 5” :

- De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 21 februari 2023 om 14:00 uur.

- De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 1 maart 2023 om 14:00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

f) Voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 6” :

- De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 21 februari 2023 om 15:00 uur.

- De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 1 maart 2023 om 15:00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

g) Voor het goed hiervoor vermeld onder “KOOP 7” :

- De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 22 februari 2023 om 13:00 uur.

- De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 2 maart 2023 om 13:00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van de goederen, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op maandag 6 maart 2023 om 17:00u.

Bezoeken

De goederen zullen door de kandidaat-kopers vrij kunnen bezocht worden.

Maatregelen voor de bekendmaking van de verkoop

De verkoop zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van affiches, aanplakkingen, publiciteit in het weekblad “notaris.be”, en op internet

“www.notarisvaneepoel.be”, “www.immoweb.be”, “www.notaris.be/immoo”,
 “www.zimmo.be”, “www.biddit.be”.

Nalatigheidsintresten

Nalatige kopers zullen op het nog niet betaalde bedrag nalatigheidsintresten verschuldigd zijn a rato van tien procent, zegge 10% per jaar.

Eigendomsoverdracht

De kopers worden eigenaars van de verkochte goederen op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat de te koop gestelde goederen vrij zijn van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting.

De kopers bekomen van de goederen het eigendomsrecht uiterlijk vanaf het definitief worden van de verkoop.

De kopers bekomen ervan het vrij genot en gebruik, onmiddellijk na betaling van de koopprijs en de verkoopkosten en alle verdere aankleven en eventuele intresten.

Vooraleer voormelde betalingen gedaan zijn, mogen de kopers de verkochte goederen niet in gebruik nemen, noch veranderen of wijzigen. Zij mogen evenwel op hun kosten bewarende maatregelen nemen.

Staat van het goed – Gebreken

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze 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 de goederen en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de goederen 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 één/twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de kopers, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Leidingen

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

Publiciteitscontracten – Reclameborden – Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot de goederen geen publiciteitscontracten werden afgesloten en dat er geen enkele verplichting op rust inzake reclameborden.

De verkoper verklaart bovendien dat op de goederen geen zonnepanelen aanwezig zijn.

Geschillen

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot de goederen, evenals hun actuele bestemming, geen geschillen bestaan met om het even wie.

Erfdiensbaarheden

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De kopers hebben geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die zij zullen moeten dulden, zelfs als zij

ze niet kenden.

De eigendomstitel bevat geen bijzondere voorwaarden, noch verwijzing naar vroeger bedongen voorwaarden of erfdiensbaarheden.

De verkoper verklaart evenwel dat in de hierna vermelde verkavelingsakte verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk dezer, het volgende wordt vermeld :

“Bij vervreemding door de huidige eigenaars/verkavelaars van de hiervoor vermelde “Kavel 7”, verder genoemd “het heersende erf”, aan een verkrijger, die op dat ogenblik tevens geen eigenaar is van een aangrenzend perceel dat grenst aan de openbare weg waardoor het heersende erf een ingesloten perceel wordt;

of bij vervreemding door de huidige eigenaars/verkavelaars van de goederen hiervoor vermeld onder “Kavel 1” tot en met “Kavel 6” zonder dat één van de verkrijgers van deze goederen ook eigenaar is geworden van de hiervoor vermelde “Kavel 7”, waardoor deze “Kavel 7” een ingesloten perceel wordt;

wordt ten laste van de hiervoor vermelde “Kavel 1”, verder genoemd “het lijdende erf”, en ten voordele van het heersende erf een gratis en eeuwigdurende erfdiensbaarheid van overgang gevestigd met een breedte van drie meter zoals afgebeeld op het hiervoor vermelde opmetingsplan.

De eigenaars/gebruikers van het lijdende erf zullen er zorg voor dragen dat de overgang naar het heersende erf mogelijk blijft, en dat de overgang/zone van de erfdiensbaarheid vrij blijft op het ogenblik dat de eigenaars/gebruikers van het heersende erf zich er naar wensen te begeven of ervan komen. Er geldt dienaangaande een absoluut parkeerverbod voor de huidige en toekomstige eigenaars van het heersende erf alsook voor hun aangestelden en allen die zich begeven naar of komen van het heersende erf ten gunste waarvan huidige erfdiensbaarheid wordt gevestigd.

Voormelde erfdiensbaarheid van overgang zal definitief ophouden te bestaan vanaf het ogenblik dat de hiervoor vermelde “Kavel 7” wordt vervreemd aan een verkrijger die eigenaar is of wordt van (een) aangrenzend(e) perce(e)l(en) dat (die) grenst (grenzen) aan de openbare weg, waarover de hiervoor vermelde “Kavel 7” dan uitweg zal kunnen nemen.”.

De verkoper merkt op dat de onroerende goederen die in voormelde verkavelingsakte worden omschreven als “Kavel 1” tot en met “Kavel 7” overeenstemmen met de onroerende goederen in onderhavige akte omschreven als “Koop 1” tot en met “Koop 7”.

Dienaangaande treden de kopers van de goederen hiervoor omschreven als “KOOP 1” en “KOOP 7” in alle rechten en verplichtingen van de verkoper. De partijen verklaren dat voormelde verkavelingsakte, wat dit beding betreft, één geheel vormt met huidige akte, om samen als authentieke akte te gelden. De kopers zullen een kopie van de aangehaalde verkavelingsakte ontvangen teneinde ze te voegen bij de uitgifte van huidige akte.

Klim (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Ondergetekende notaris verklaart dat uit de opzoeking op <https://klim-cicc.be> blijkt dat de goederen niet gelegen zijn in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treden de kopers 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 kopers afstand doen van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moeten de kopers de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, 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 kopers treden eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de werken of constructies aangeworven zouden hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot de goederen gaan over op de kopers vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moeten de kopers zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien zij verzekerd wensen te zijn.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de goederen worden door de kopers berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf hun 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.

Stedenbouw - Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststelling van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de verkoper, zo voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van de goederen, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen bekomen te worden.

In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De gemeente Lille beschikt over een plannen- en vergunningenregister, zodat stedenbouwkundige uittreksels en stedenbouwkundige inlichtingen konden worden afgeleverd op 1 juli 2022, dewelke ter inzage van de kandidaat-kopers worden gesteld.

Ondergetekende notaris geeft ervan kennis en toelichting aan de kandidaat-kopers.

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en zoals blijkt uit voormelde stedenbouwkundige uittreksels en stedenbouwkundige inlichtingen :

1/ dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, de goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van het Handhavingsdecreet, zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

2/ dat er op de goederen geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

3/ dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen volgens het plannenregister is :

- het perceel gekadastraerd sectie F, nummer 357/B/P0000 : “woongebieden”;
- het perceel gekadastraerd sectie F, nummer 357/C/P0000 : deels “woongebieden” en deels “agrarische gebieden”;

4/ dat voor de goederen geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, met uitzondering van de goederen hiervoor vermeld onder “Koop 1” tot en met “Koop 6”, waarvoor de hierna vermelde vergunningen werden uitgereikt :

- de verkavelingsvergunning uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lille op 16 november 1972 met gemeentelijk dossiernummer “14/72”, welke vergunning is vervallen;

- de verkavelingsvergunning uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lille op 26 april 2018 met gemeentelijk dossiernummer “VK 25/17”.

De verkavelingsakte werd verleden voor ondergetekende notaris op heden, nog over te schrijven op het Kantoor Rechtszekerheid Turnhout 1. De kopers zullen een afschrift ontvangen van voormelde verkavelingsakte met al haar bijlagen. Zij zullen desbetreffende gesubrogeerd zijn in de rechten en verplichtingen van de verkoper. In alle akten houdende overdracht of aanwijzing van eigendom of genot betreffende de goederen, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de verkavelingsakte grondig kennen en dat zij zich verbinden die na te leven. De partijen bevestigen dat voormelde verkavelingsakte en deze akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

5/ dat voor de goederen geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van :

- de vergunning voor het bouwen van een woning, uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lille op 23 augustus 1976 met gemeentelijk dossiernummer “50/76” (het perceel nummer 357/B/P0000);

- de vergunning voor het bouwen van een woning, uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lille op 24 januari 1977 met gemeentelijk dossiernummer “7/77”;

- de vergunning voor het oprichten van een woning, uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lille op 14 april 1965 met gemeentelijk dossiernummer “72/65” (het perceel nummer 357/C/P0000).

Ondergetekende notaris verklaart dat voor wat betreft het goed hiervoor vermeld onder “Koop 7” er geen verzekering kan gegeven worden betreffende de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

6/ dat de goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Bovendien wordt in de hiervoor vermelde stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het perceel gekadastraerd sectie F, nummer 357/C/P0000 vermeld :

- *Het onroerend goed is gelegen in : Het gemeentelijk register van onbebouwde percelen : JA. Zo ja, sinds : 22/03/2022.”.*

De verkoper verklaart dat er op de goederen geen verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren tengevolge van een definitieve rechterlijke beslissing betreffende een stedenbouwmisdrijf.

De kopers worden er op gewezen dat het onderzoek van de notaris zich beperkt tot een louter administratief nazicht en dat uit de vermelding van één of meerdere vergunningen niet met zekerheid kan worden afgeleid dat de vergunningen betrekking hebben op de goederen, dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn en dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.

Het behoort niet tot de opdracht van de notaris om de feitelijke toestand na te

gaan, maar tot de zelfinformatieplicht van de kopers.

Ondergetekende notaris raadt de kandidaat-kopers aan om zelf voorafgaandelijk inlichtingen in te winnen bij het betrokken gemeentebestuur.

De verkoper verklaart dat de goederen bij zijn weten niet het voorwerp uitmaken van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.

Voorkooprechten

Het natuurlijk milieu en het natuurbehoud

De verkoper verklaart dat de goederen niet gelegen zijn in :

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter binnen de groen- en bosgebieden, 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, of het Vlaamse ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse Regering afgebakende perimenter 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 verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur niet van toepassing.

Integraal Waterbeleid

De verkoper verklaart dat de goederen niet vallen onder het voorkooprecht Integraal Waterbeleid, zoals voorzien in het decreet van 18 juli 2003 met wijziging op 12 december 2008, van toepassing sinds de publicatie in het Belgisch Staatsblad van 5 maart 2009.

Vlaamse Waterweg nv

De verkoper bevestigt dat de goederen niet gelegen zijn in een gebied waarop een recht van voorkoop van toepassing is in het voordeel van “De Vlaamse Waterweg nv”.

Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

De verkoper bevestigt dat de goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

Ruilverkaveling

De verkoper verklaart dat de goederen niet gelegen zijn in een gebied vatbaar voor ruilverkaveling waarop de Vlaamse Landmaatschappij haar recht van voorkoop kan uitoefenen.

Vlaamse Wooncode

De verkoper bevestigt dat deze verkoop niet onderworpen is aan enig wederinkoop- of voorkooprecht overeenkomstig de Vlaamse Wooncode.

Conventioneel voorkooprecht – wederinkoop

De verkoper verklaart dat er tot op heden geen recht van voorkoop aan derden werd toegekend, noch een recht van wederinkoop werd bedongen, noch een recht van voorkoop werd betekend.

E-voorkooploket

Na raadpleging van het e-voorkooploket door ondergetekende notaris op 19 januari 2023 blijkt dat de goederen met geen enkel wettelijk Vlaams voorkooprecht zijn bezwaard.

Monumenten – landschappen – onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat :

- zij niet in kennis werd gesteld van beschermings- en klasseringsmaatregelen getroffen in het kader van de wetgeving op de bescherming en klassering van monumenten en landschappen, dorps -en stadsgezichten of het archeologisch patrimonium;

- zij niet in kennis werd gesteld dat de goederen zijn opgenomen in de landschapsatlas, in de inventaris archeologische zones, in de inventaris bouwkundig erfgoed, of in de inventaris landschappelijk erfgoed. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Onteigening

De verkoper verklaart dat er haar voor de goederen geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening.

Bodemdecreet

a) Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op de bepalingen van het Decreet van het Vlaamse Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, en op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

b) De verkoper verklaart dat haar geen gegevens bekend zijn om te besluiten dat op voormelde goederen een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de bepalingen van het bodemdecreet.

c) Ondergetekende notaris verklaart dat er betreffende de goederen door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) op 4 juli 2022 bodemattesten met referenties "20220495020" en "20220495021" werden afgeleverd overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet met telkens als inhoud :

"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 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: 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.

te Mechelen, 04.07.2022".

De bodemattesten worden ter inzage van de kandidaat-kopers gesteld.

d) De verkoper verklaart met betrekking tot voormelde goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers 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.

Reglementering inzake grondverzet

De verkoper is met betrekking tot de goederen geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de kopers met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk X van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering).

De verkoper is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport (artikel 56 en 57 van voormeld reglement).

Stookolietank

De verkoper verklaart dat in de goederen noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank, noch een buiten werking gestelde stookolietank, aanwezig is.

Risicozone overstromingsgebied

In navolging van artikel 129 §4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen verklaart ondergetekende notaris dat de goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Codex Integraal Waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van de Codex Integraal Waterbeleid, verklaart ondergetekende notaris dat de goederen niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, maar dat het perceel gekadastraerd sectie F, nummer 357/C/P0000, gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied met perceelscore "D" (middelgrote kans op overstromingen).

Signaalgebied

De verkoper verklaart dat de goederen niet gelegen zijn in signaalgebied.

Waterlopen

Ondergetekende notaris verklaart dat, uit een opzoeking in de atlas van de waterlopen, blijkt dat het goed, gekadastraerd sectie F, nummer 357/C/P0000 grenst aan de waterloop "Laakbeek", zijnde een waterloop van 2^{de} categorie.

De verplichtingen en lasten die rusten op boordegenaars of aangelanden ingevolge de reglementeringen op onbevaarbare geklasseerde waterlopen (waterlopen van 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} categorie) luiden als volgt :

1. *De bedding van deze waterlopen behoort toe aan de provincie of gemeente naargelang het een waterloop van tweede dan wel van derde categorie betreft (artikel 16 lid 1 van de wet van 28 december 1967).*

2. *Het is steeds verboden buitengewone werken uit te voeren binnen de bedding van de waterloop zonder machtiging van de bestendige deputatie. Onder deze werken wordt ondermeer verstaan : aanbrengen, vervangen of herstellen van overwelvingen, kruisen van de waterloop met leidingen (riool- en nutsleidingen), aansluiten van lozingspunten, taludversterkingen en taludophogingen (artikel 12 en 14 van de wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen). Dezelfde machtiging is vereist voor werken aan waterlopen gelegen in een gebied van polders of wateringen (artikel 19 en volgende van de wet van 7 mei 1877).*

3. *Voor de uitvoering van zowel gewone werken (onderhoudswerken), als buitengewone werken aan de waterlopen, dienen de eigenares en gebruikers van gronden die palen aan een waterloop doorgang te verlenen aan de personeelsleden van het bestuur, aan werklieden en aan anderen belast met de uitvoering van de werken (artikel 17§1 van de wet van 28 december 1967). Dezelfde lasten gelden voor aangelanden langs waterlopen gelegen in een polder- of wateringgebied (artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 1958).*

4. *Om bovenvermelde werken te kunnen uitvoeren dienen de oevers langs beide kanten van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de werktuigen die bij de werken worden gebruikt. Geadviseerd wordt hiervoor een zone van minimum vijf meter te voorzien te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts. Voor waterlopen binnen polders of wateringen is voor deze handelingen toestemming van dit bestuur vereist (artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 1958 en artikel 15 van het provinciaal reglement van 27 oktober 1955). Bovendien hebben de meeste besturen van polders en wateringen in hun reglement een bouw- en aanplantingsverbod van vijf meter voorzien vanaf de kruin van de oever.*

5. *De aangelanden moeten de materialen en het materieel nodig voor het uitvoeren van de gewone en buitengewone werken op hun gronden dulden, alsmede*

alle producten die uit de bedding van de waterloop worden opgehaald. Het achterlaten van niet verontreinigde ruimingsproducten op de oever op minder dan vijf meter van de kruin, geeft geen aanleiding tot schadevergoeding (artikel 17§1 en 2 van de wet van 28 december 1967). Deze producten kunnen over beide oevers gelijkmatig worden verdeeld (artikel 3 van het decreet van 21 maart 1983). Deze erfdiensbaarheden zijn ook van toepassing op waterlopen van een polder – of wateringbestuur (zie artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 1958).

6. Weilanden die aan open waterlopen palen dienen afgerasterd te worden op een afstand van 0,75 tot één meter van de kruin met een maximale hoogte van anderhalve meter. Bovendien mag de afrastering geen belemmering vormen voor het verkeer van de werktuigen die bij de ruimings- en onderhoudswerken worden gebruikt (artikel 8 van het Koninklijk Besluit van 6 augustus 1970. Ingevolge artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 1958 gelden dezelfde plichten ten aanzien van waterlopen gelegen binnen een polder- of wateringbestuur.

7. Het is verboden op enigerlei wijze de waterafvoer van de waterlopen te hinderen. De oevers en dijken van een waterloop mogen niet beschadigd of verzwakt worden, binnen een afstand van een halve meter vanaf de kruin mag de oever niet bewerkt worden, noch mag de grond op één of andere wijze losgemaakt worden. Het instandhouden van dergelijke situatie is eveneens verboden (artikel 10 van het Koninklijk Besluit van 5 augustus 1970). Gelijkaardige verbodsbepalingen zijn van toepassing op waterlopen die beheerd worden door polder of wateringbestuur (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 1958).

8. Reliëfwijzigingen van en verhardingen op de oever kunnen slechts voor zover deze onderhoudswerken niet hinderen.

9. Overtredingen van voorgaande bepalingen kunnen worden gesanctioneerd met politiestrafpen. In dat geval bepaalt de rechter de werken die nodig zijn om de toestand ongedaan te maken (artikel 12 en 13 van het Koninklijk Besluit van 5 augustus 1970). Voor waterlopen van de polder, of wateringbesturen vinden we dezelfde sancties terug in artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 1958).

Dienaangaande treden de kopers in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Bosdecreet

1. Na voorlezing door ondergetekende notaris van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de verkoper verklaard dat de goed niet vallen onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

2. Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen :

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaande advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90 bis, Besluit van de Vlaamse Regering van zestien februari tweeduizend en één). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat :

- er zich in of op de goederen 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 de goederen die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

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 bieder, 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 erfgeachtigden 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 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. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen.

De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de 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 (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;

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing**Artikel 14.**

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

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

Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 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.

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. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12%). Het bedraagt :

- Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

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

- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven

tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), 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. In casu wordt dit percentage vastgesteld op twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00), te verhogen met een forfaitair bedrag van negenhonderdvijftig euro (€ 950,00).

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 koper dient dit bedrag te betalen binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en dit op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

Nieuwe verkoop – 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 abbatement, 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 tussenkommende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: 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 megedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

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

D. VOLMACHT

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

beiden notarieel medewerkers op het kantoor van ondergetekende en woonst kiezende op het kantoor van ondergetekende notaris.

Hierna “de lasthebber” te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1., 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 de hierboven beschreven onroerende goederen 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 hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

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

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat de goederen zullen worden toegewezen aan de minimumprijs voor elk lot, vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om de goederen uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij

de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien de goederen niet worden toegewezen.

Waarmerking en bevestiging identiteit

Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet en de Ventôsewet waarmerkt en bevestigt ondergetekende notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen/natuurlijke personen aan de hand van de identiteitskaarten, uittreksel uit het Rijksregister.

Bekwaamheid

De verkoper verklaart de nodige bekwaamheid te hebben om deze handeling te stellen, niet te zijn geïmpeerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling of gerechtelijke reorganisatie, behoudens het hiervoor vermelde.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

Wettelijke voorschriften

Er wordt lezing gegeven aan partijen van de artikels 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF).

Keuze van woonst

Tot uitvoering dezer kiezen de partijen woonst in hun voormelde woonplaats of zetel.

Algemeen en bijzonder lastenkohier – Volmacht

De verkoper bevestigt algemeen en bijzonder lastenkohier.

Informatie – advies

De verkoper erkent dat de notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De verkoper verklaart dat ondergetekende notaris haar volledig heeft geïnformeerd over haar rechten, verplichtingen en lasten, voortvloeiend uit de juridische akten waarin zij is tussengekomen en dat zij haar in alle onpartijdigheid advies heeft gegeven.

Waarvan proces-verbaal, opgesteld op mijn kantoor te Lille op drieëntwintig januari tweeduizend drieëntwintig.

De partijen hiervoor vernoemd onder “de verkoper” erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minder dan vijf werkdagen vóór het verlijden dezer.

Zij verklaren evenwel uitdrukkelijk voldoende tijd gehad te hebben om het ontwerp na te zien en beschouwen het ontwerp als tijdig aan hen overgemaakt.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf, alinea's een en twee van de Organieke Wet Notariaat.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de verkoper toegelicht.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de verkoper, met mij, notaris, deze akte getekend.