

VRIJE Nederland-
stalige vertaling
LASTENKOHIER

2024

D.30.286/AG

HET JAAR TWEEDUIZEND VIER EN TWINTIG,

Op negentien februari

Ga ik, Meester **Jozef VILEYN**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, met tussenkomst van notaris **Paul-Xavier NOLLET**, te Seraing (Jemeppe), zich wettelijk belet verklaard hebbend, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de **online openbare verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed.

ZIJN VERSCHENEN

.../...

Hierna ook genoemd "**verzoeker**".

Die mij, notaris, heeft uiteengezet wat volgt.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

.../...

VERKOOPSVOORWAARDEN

Na deze uiteenzetting, heeft de verschijner ondergetekende notaris verzocht over te gaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden met het oog op de openbare verkoop van de hierna beschreven onroerende goederen (en voor het appartement met de inhoud).

I. AANDUIDING VAN DE EIGENAARS

.../...

II. BESCHRIJVING ONROEREND GOED

Beschrijving van het goed - oorsprong van eigendom
STAD NIEUWPOORT - tweede afdeling 38402

In een appartementsgebouw genaamd **Residentie IBIZA**", bestaande uit twee blokken, een blok 'Ibiza Zeedijk' en een blok 'Ibiza Albert I-Laan', staande en gelegen **Zeedijk 57**, kadastraal bekend volgens titel in de sectie D nummer 330-A, groot volgens titel tweehonderd vierenvijftig vierkante meter en volgens recent kadastraal uittreksel in de **sectie D nummer 0330BP0000** en groot volgens kadaster tweehonderd zesenvieftig vierkante meter, in blok "Ibiza Zeedijk"

a) het APPARTEMENT met NUMMER ÉÉN op de eerste verdieping, ter plaatse NUL ÉÉN NUL ÉÉN (0101), kadastraal gekend volgens recente kadastrale legger **sectie D nummer 0330BP0001**, met kadastrale aanduiding (A1/1), omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomdeur, de hall met vestiaire, de woonkamer uitgevende op de Zeedijk, twee slaapkamers uitgevende in de achtergevel en verder in het midden van het privaatief een bergplaats, en de keuken, het toilet en de badkamer verlucht door een gemeenschappelijke aera.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid: vijfenzeventig/duizendsten (75/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 964,00

Worden mee verkocht de zich in het appartement bevindende roerende goederen alsook de door de wet als onroerend ingevolge bestemming beschouwd.

b) Twee kelders genummerd **4 en 5** op de **kelderverdieping**, gekadastreerd volgens recente kadastrale legger **sectie D nummer 0330BP0017**, met kadastrale aanduiding (K.OG/4.5/) omvattende, **voor elke kelder:**

In privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder gekend op het algemeen plan (gehecht aan de wijzigende basisakte) onder nummer 4 en 5 respectievelijk.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond voor elke kelder

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen € 14,00

Worden mee verkocht de door de wet als onroerend ingevolge bestemming beschouwd en de zich in de kelders bevindende roerende goederen, zo ook het zich daarin bevindend grofvuil, oude meubels en versleten voorwerpen.

De VME Residentie Ibiza heeft als ondernemingsnummer 0881.617.756.

OBSERVATIE (vorige akten)

In de laatst overgeschreven titel betreffende de goederen sub b) zijnde .../... werd betreffend gekadastreerd goed echter verkeerdelijk beschreven zoals "emplacement de parking" terwijl het om "kelders" ging.

Er wordt gepreciseerd dat de voormelde twee kelders (op het plan aparte kelders) in werkelijkheid één geheel vormen (er is geen tussenmuur gebouwd tussen de 2 kelders).

BASISAKTE

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Michel Vileyn, destijds te Nieuwpoort, op 5 februari 1976, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 24 februari erna boek 5847 nummer 3, gewijzigd (met enkel ventilatie der gemene delen in de Residentie Ibiza kant Zeedijk en schrapping erfdienstbaarheden) bij akte verleden voor zelfde notaris Michel Vileyn, destijds te Nieuwpoort, op 6 maart 1976, overgeschreven als voren op 31 maart erna boek 5841 nummer 26.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goederen horen toe aan de verkopers als volgt:.../...

Algemene bepalingen

De beschrijving van het goed wordt ter 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 ingevolge 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.

III. LASTEN EN VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notaris kantoor

De besloten vennootschap "Jo Vileyn & Stephanie Vanmaele, geassocieerde notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Kokstraat 9A, BE 0870.988.536
telefoonnummer: 058 23 30 60, fax: 058 23 89 61
e-mail adres: info@notariaatvileyn.be;

Instelprijs

De instelprijs bedraagt driehonderd veertigduizend euro (€ 340.000,00).

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 29 april 2024 om 13:00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 7 mei 2024 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 PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens an-

dersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op maandag 13 mei 2024 om 17:00 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden gedurende één maal twee uur per week, zijnde op zaterdagvoormiddag van 10:00 uur tot 12.00 uur en dit vanaf zaterdag 6 april 2024 tot en met zaterdag 4 mei 2024.

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

Publiciteit

De biedingsronde zal worden aangekondigd als volgt: vijf maal in het Notarisblad, editie West-Vlaanderen en door publicatie op Immoweb, Zimmo, notaris.be en bid-dit.be.

Eigendomsoverdracht

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

Genot-Gebruik

De goederen zijn niet verhuurd en aldus vrij van gebruik.

De koper zal het genot van de verkochte goederen 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 de verkochte goederen niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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 verkoopvoorwaarden 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 op het e-voorkooploket op 6 februari 2024 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

De ondergetekende notaris verklaart dat naar zijn weten het goed met geen enkel conventioneel of ander wettelijk voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod tot vervreemden. Er blijkt uit de voorliggende informatie eveneens dat de verkopers zelf geen voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop bij overeenkomst hebben toegekend.

Staat van het goed - Gebreken

De goederen worden verkocht in de toestand waarin deze 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 het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Grenzen - Oppervlakte

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen 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 verwijst naar de wijzigende basisakte de dato 6 maart 1976 verleden voor notaris Michel Viley, destijds te Nieuwpoort :

".../... De privatieven van de vleugel Ibiza Zeedijk, kelderderdieping, zijn volgens het nieuw plan:

- Een dubbele autobergplaats genummerd drie/vier.
- Vijf private bergplaatsen.

En dit in plaats van twee dubbele autobergplaatsen.
.../...

Vijf bergplaatsen.

Het eigendomsrecht van deze bergplaatsen slaat op het eigenlijk lokaal en zijn toegangsdeur.

Deze bergplaatsen mogen enkel toebehoren aan eigenaars van privatieven in het flatgebouw. Ze mogen slechts gebruikt worden door betrekkers van privatieven van het flatgebouw hetzij eigenaar, hetzij huurder. De eigenaars mogen de bergplaatsen onder elkander verkopen of ruilen.

De verkoopakte bepaalt nader het toegekende nummer.

Aangezien het bestaan van een toegang vanop de binnenkoer naar het flatgebouw, vervalt van rechtswege het recht om gebruik te maken van een doorgang door de autobergplaats. Deze erfdienstbaarheid lastens deze autobergplaats vervalt.

Daaruit volgt verder dat onder artikel acht nummer acht dient verwijderd te worden de tekst waarbij zelfde be-

zwarende erfdienstbaarheid lastens de autobergplaats gestipuleerd wordt.

Onder zelfde artikel acht onder nummer negen verdwijnt de bepaling nopens de modaliteiten van het toekennen van een privaatief genotsrecht op een gedeelte van de gemeenschappelijke bergplaats gezien deze niet tot stand komt en vervangen wordt door vijf privatieve bergplaatsen.

Tenslotte wordt bepaald onder nummer twaalf van zelfde artikel acht dat de autobergplaatsen van de blok Ibiza Albert I laan, doorgang moeten verlenen ten titel van erfdienstbaarheid voor de huishoudelijke dienst zoals bevoorbeeld verwijderen van huisvuil enzovoort.

Deze bezwarende bepaling vervalt en het verwijderen van huisvuil zal dienen gebeuren langs trap en trapzaal, naar het gelijkvloers toe en dus niet langer door één of andere van de autobergplaatsen.

Gezien het vervangen van een autobergplaats door vijf private bergplaatsen dient volgende wijziging aangebracht te worden aan de ventilatie van de gemene delen (artikel tien van het reglement)

Ibiza Zeedijk

De autobergplaats drie/vier bekommt elf aandelen in de gemene delen.

Ieder bergplaats bekommt een/aandeel in de gemene delen. Huidige akte brengt geen overdracht of aanwijzing van onroerende rechten mede.

Het geldt enkel als een wijziging aan het reglement van mede-eigendom en zal als dusdanig aan de formaliteit van de overschrijving onderworpen worden."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

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

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal te-

gen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de bijzondere vermeldingen die in de verkoopsvoorwaarden opgenomen kunnen zijn.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Michel Vileyn, destijds te Nieuwpoort, op 5 februari 1976, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 24 februari erna boek 5847 nummer 3, gewijzigd (met enkel ventilatie der gemene delen in de Residentie Ibiza kant Zeedijk en schrapping erf-dienstbaarheden) bij akte verleden voor zelfde notaris Michel Vileyn, destijds te Nieuwpoort, op 6 maart 1976, overgeschreven als voren op 31 maart erna boek 5841 nummer 26.

De basisakte(n), het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de uiteindelijk koper. De uiteindelijke koper zal er voorafgaand de toewijzing kennis van hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, zal hij afzien van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien.

De verkoper heeft, voorafgaand aan de toewijzing, aan de uiteindelijke koper, die dit erkent, een exemplaar van de statuten (en wijzigende statuten) van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek overhandigd.

Ondernemingsnummer Residentie IBIZA 0881.617.756.

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus Immo Eecke te Nieuwpoort (met RPR BE0433.524.078) verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de uiteindelijke koper dat de syndicus heeft geantwoord bij schrijven de dato 21 augustus 2023, bevestigd bij elektronisch schrijven van 1 februari 2024.

De uiteindelijke koper zal een kopie ontvangen van voormelde elektronisch schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De instrumenterende notaris wordt ervan vrijgesteld om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

Overigens zal de uiteindelijke koper alle documenten en inlichtingen overgemaakt worden, waarvan hierboven sprake.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

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

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

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

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinzet.

De uiteindelijke koper draagt het bedrag van:

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

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

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

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

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren. Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom ingevolge procedures die voor heden werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de uiteindelijke koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Kosten

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

Adres van de partijen

Ten einde de notaris in staat te stellen de verplichtingen van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek te kunnen voldoen:

verklaart de verzoeker, vertegenwoordigd als gezegd, dat hij zijn woonplaats behoudt op zijn voormeld adres .../...

En zal de uiteindelijke koper bevraagd worden naar zijn contactgegevens ter overmaking door de instrumenterende notaris aan de syndicus.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

Administratieve bepalingen

- stedenbouwkundige voorschriften en milieu

A. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. en 5.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° stedenbouwkundige vergunningen

dat volgens het uittreksel uit het vergunningenregister van 3 januari 2022, hernieuwd op 26 oktober 2022 en 26 juli 2023 voor het onroerend goed de volgende vergunningen werden afgeleverd:

- de vergunning verleend op 21 augustus 1972 voor het bouwen van een appartementsgebouw;

- de vergunning verleend op 27 augustus 1974 voor het bouwen van een appartementsgebouw Residentie Ibiza Zeedijk 57 en residentie Minorque Albert I Laan 216;

- de vergunning verleend op 2 maart 1992 voor het verbouwen van de voorgevel;

- de vergunning verleend op 2 april 2007 voor het aanbouwen gesloten handelsterras op het openbaar domein voor de handelszaak Albert I laan 216;

- de vergunning verleend op 1 december 2008 voor het bouwen van een gesloten en open handelsterras op het openbaar domein voor de handelszaak Zeedijk 57;

- de vergunning verleend op 22 december 2008 voor het plaatsen van lichtreclames op het handelsterras op het openbaar domein voor de handelszaak Albert I Laan 216;

- de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een houten omkasting met isolatie aan de buitenkant van een halfopen en gesloten handelsterras op het openbaar domein, waarvan volledig en ontvankelijk verklaard op 3 december 2021 met uiterste zittingsdatum 18 april 2022;

2° Inlichtingen van de gemeente

dat volgens het stedenbouwkundig uittreksel met vastgoedinformatie afgeleverd door de stad Nieuwpoort op 3 januari 2022, hernieuwd op 26 oktober 2022 en vervolgens op 26 juli 2023:

- het goed overeenkomstig het Gewestplan Veurne-Westkust goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976 gelegen is in "woongebieden";

- het voorschreven goed valt binnen het toepassingsgebied van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen-Westhoek", goedgekeurd door de minister op 18 oktober 2013.

3° Geen dagvaarding

dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Voorkooprecht

dat op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° Verkavelingsvergunning

dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

6° Voorkeursbesluit of projectbesluit

dat voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 VCRO.

De uiteindelijke koper zal een kopie ontvangen van het stedenbouwkundig uittreksel de dato 26 juli 2023 van de stad Nieuwpoort hebben ontvangen, en ontslaat ondergetekende notaris ervan dat stedenbouwkundig uittreksel aan deze akte te hechten of de inhoud ervan in deze akte letterlijk over te nemen.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Verder heeft de stad Nieuwpoort volgende bijkomende inlichtingen verstrekt:

- het voorschreven goed gelegen is zuiveringszone van het type 'Centraal gebied'

B. Voormeld goed heeft geen bestemmingswijziging verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing.

C. De notaris verwijst de kandidaat-kopers naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verzoeker verklaart voor alle bouwwerken die hij zou hebben uitgevoerd, de vereiste stedenbouwkundige vergunningen te hebben bekomen en in overeenstemming daarmee de bouwwerken te hebben uitgevoerd. De verzoeker verklaart geen weet te hebben van bouwovertradingen die door anderen zouden zijn gepleegd, behoudens de bouwovertrading voor het bouwen van een open handelterras op het openbaar domein zonder stedenbouwkundige vergunning (zoals vastgesteld bij PV van 23 april 2004). Evenwel werd voormelde overtrading reeds geregulariseerd bij de voormelde vergunningen de dato 2007 en 2008. De verzoeker verklaart dat voormeld onroerend goed geen bestemmingswijziging heeft ondergaan waarvoor planbaten zijn verschuldigd.

- Bodemtoestand

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

2. Bij weten verklaart de verzoeker dat:

- in het privaat dat het voorwerp is van onderhavige overdracht, geen risico-inrichting gevestigd is of was;
- in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor het overgedragen privaat;
- voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom geen risico-inrichting gevestigd was op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is;
- in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd is of was ten behoeve van de mede-eigendom.

Met risico-inrichtingen worden bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming van artikel 6 van het Bodemdecreet.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoeken evenmin is gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

3. In het licht van het decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, heeft de ondergetekende notaris aan OVAM het vereiste bodemattest gevraagd.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door OVAM op 5 februari 2024, luidt letterlijk als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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."

4. De verzoeker verklaart met betrekking tot het hiervoor beschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de uiteindelijke 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 te goeder trouw afgelegd werd, neemt de uiteindelijke koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn.

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

Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verzoeker beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: **20230606-000172.000 op 6 juni 2023.**

De verzoeker verklaart dat de uiteindelijke koper, op de hoogte is gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld :

0 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluitingen"

De verzoeker verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt aan de uiteindelijke koper overhandigd.

De verzoeker verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

- Stookolietank

De verzoeker heeft verklaard dat er zich bij zijn weten geen stookolietanks bevinden in voorschreven onroerend goed, noch in de private gedeelten, noch in de gemeenschappelijke gedeelten.

- Postinterventiedossier

Bij weten van de verzoeker werden sinds 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd aan het onroerend goed door één of meer aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De syndicus liet weten dat er geen werken uitgevoerd werden aan de gemeenschappelijke delen waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is.

- Elektrische installatie

De verzoeker heeft verklaard:

- dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 en nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controlebezoek in de zin van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). In een verslag van 17 februari 2022 werd door ACA VZW vastgesteld dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI.

In voormeld proces-verbaal van 17 februari 2022 werd bepaald 'na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf de datum van dit laatste proces-verbaal zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn'. Bij e-mail de dato 1 februari 2024 van de Algemene Directie

Energie (Vooruitgangstraat 50 te 1210 Brussel) werd de verlenging om de elektrische installatie van de woon-eenheid te Zeedijk 57/0101 te 8620 Nieuwpoort in orde te brengen, toegestaan tot 13 mei 2025, mits naleving van de volgende voorwaarden, hierna letterlijk overgenomen:

- maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;
- de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;
- het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.

Opmerkingen:

- Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.
- In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren."

De toewijzeling (uiteindelijke koper) is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De toewijzeling wordt door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De toewijzeling zal een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verzoeker ontvangen.

- **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.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opge maakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Keuringsfirma gedateerd van 23 september 2022 met vermelding van unieke code 20220923-0002681448-RES-1 met een berekend energieverbruik van 289 kWh/m²jaar (label C)

De uiteindelijke koper van het hiervoor beschreven onroerend zal het origineel van voormeld certificaat ontvangen samen met een afschrift van de verkoopsvoorwaarden en de processen-verbaal van toewijzing.

EPC gemeenschappelijke delen

De verzoeker verklaart dat de Vereniging van Mede-eigenaars voor het gebouw een EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken. De uiteindelijke koper van het hiervoor beschreven onroerend zal het origineel van voormeld certificaat, met vermelding van unieke code 20211108-0002490109-GD-1 ontvangen samen met een afschrift van de verkoopsvoorwaarden en de processen-verbaal van toewijzing.

Geen renovatieverplichting

De verzoeker verklaart dat door deze overdracht geen renovatieplicht ontstaat omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft, te weten LABEL C.

- Rookmelder

De notaris wijst de partijen op de verplichting in het Vlaamse Gewest vanaf 1 januari 2013 voor de installatie van optische rookmelders in alle woningen, in alle verkochte nieuwbouwwoningen en in alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd na de inwerkingtreding van voormeld decreet, en in alle private/sociale woningen waarvoor een nieuw huurcontract werd afgesloten na de inwerkingtreding van dit decreet, alsook in alle woningen waarop een bijzondere sociale lening van toepassing is na de inwerkingtreding van dit decreet.

Vanaf 1 januari 2020 gelden deze verplichtingen voor alle Vlaamse woningen.

De notaris informeert de partijen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal en de locaties van plaatsing bepaald, en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren.

De verzoeker verklaart dat het goed niet uitgerust werd met een rookmelder volgens de geldende regelgeving in welk geval de toewijzeling zelf moet zorgen voor de rookmelder(s), ter volledige vrijwaring van de verkoper.

- Waterparagraaf

1. De ondergetekende notaris verklaart op basis van de opzoeking gedaan op de digitaal beschikbare kaarten op **6 februari 2024**, in toepassing van artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

2. Blijkens diezelfde opzoeking, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

De verzoeker verklaart dat er voor het goed geen geldig overstromingsattest van toepassing is.

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

- Onroerend erfgoed

De ondergetekende notaris verklaart dat voormeld goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart geen kennis te hebben dat de huidige eigenaar hierover enige betekening of kennisgeving zou hebben ontvangen. De ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De ondergetekende notaris verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goederen geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerend erfgoeddecreet en Onroerend erfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

De 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 - rooilijn - inneming*

Voor het onderhavig goed werd geen onteigeningsbesluit betekend en heeft de verzoeker geen weet van een geplande onteigening.

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

- *Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Bos-Duingebied

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de verzoeker dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst. Het goed ligt bij weten van de verkoper niet in een beschermd duingebied of een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

De verzoeker verklaart dat het onderhavig goed niet is 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.

- Leegstand - Opeising van verlaten gebouwen

De verzoeker verklaart overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen dat het verkochte goed niet opgenomen is:

- in een inventaris van leegstaande gebouwen of woningen/kamers
- in een inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen/kamers
- in een inventaris van verwaarloosde gebouwen of woningen/kamers;

De verkoper verklaart eveneens overeenkomstig het decreet van 19 april 1995 en overeenkomstig het besluit van 1 juli 1997 dat het verkochte goed niet opgenomen is:

- in een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde Bedrijfsruimten.

De verzoeker verklaart dat er bij zijn weten geen procedure opgestart werd tot vaststelling van ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, leegstand of verwaarlozing.

De verzoeker verklaart dat door de burgemeester geen betekening werd gedaan waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993, betreffende het op eisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet.

Hypothecaire toestand

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

kopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

De toewijzing wordt er op gewezen dat gelet op de verbouwingen aan het hierboven beschreven goed, het kadastraal inkomen door de diensten van het kadaster zal aangepast worden na het einde van de werken en aangifte er van door de eigenaar aan de diensten van FOD Financien.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

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.

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 bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om

te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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 voorrangregel 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 voorrangregel 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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, insolven-

tie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1%), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij

aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 ingentreding 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. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijftig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€

375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuld-vorderingen, 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 hypothe-cair 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 betalingstermij-nen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdig-heid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, van-af 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 rente-voet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voor-zien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in bur-gerlijke 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 ko-men, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te ver-volgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te ver-kopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toe-behorende 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 van rechtswege 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 verkoops-

voorwaarden vastgestelde vervaldag 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 aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers. De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomenende 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 overheids-

diensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het

hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

De verzoeker, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

De medewerkers van ondergetekende notaris Jozef Vileyn die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Jo Vileyn & Stephanie Vanmaele, geassocieerde notarissen" met zetel te 8620 Nieuwpoort, Kokstraat 9 A, elk afzonderlijk kunnende handelen en allen woonst kiezend op het kantoor te 8620 Nieuwpoort, Kokstraat 9 A.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie hij op onherroepelijke wijze gelast om:

- 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.
- met het oog op alles wat in het kader van deze (ver)koop en de eventuele rangregeling nuttig en/of nodig zou kunnen zijn (zoals het optreden bij alle verdere vacaties tot en met de definitieve toewijzing, zoals het verlenen van ontslag van ambtshalve inschrijving te nemen, zoals het toestemmen in de doorhaling van ambtshalve en/of anders genomen inschrijvingen en/of overschrijvingen en bijgevolg ook diegene door de wet ten behoeve van de koper ingericht, zoals het ontslaan van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van alle verantwoordelijkheid ter zake, zoals het verzaken aan de wettelijke indeplaatsstelling, zoals het ontvangen van de koopsom, kosten en lasten en, ingevolge deze ontvangst, het verlenen van kwijting en decharge, zoals ook het ondertekenen van alle documenten, processen-verbaal en ak-

- ten, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn, aangezien zij enkel ten inlichtende titel geldt);
- 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 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.

De verzoeker verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de voormelde instelprijs. Het is de lastgever verboden om het goed 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 het goed niet wordt toegewezen.

Waarmerking

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de comparanten te hebben nagezien aan de hand van de opzoeken in het rijksregister.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en woonplaats op basis van opzoeken in het rijksregister.

- voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (50 EUR).
WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Nieuwpoort, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verzoeker aanwezig of vertegenwoordigd als voormeld samen met mij, notaris, getekend.