

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE OPENBARE VERKOOP
OP BIDDIT.BE**

D.10061/REP.2024/0125

**HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG
OP ZESTIEN APRIL**

Ga ik, **Benoit DE WILDE**, notaris te Diksmuide, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "NOTARIS BENOIT DE WILDE", met zetel te 8600 Diksmuide, Esenweg 97C, over tot het **opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed gelegen te Koekelare, Provinciebaan 5** en dit in het kader van een **gerechtelijke vereffening-verdeling** na opening werkzaamheden overeenkomstig artikel 1215 *juncto* 1224 van het Gerechtelijk Wetboek.

VOORAFGAANDELIJKE PROCEDURE

-

BETROKKEN PARTIJEN – VERKOPERS

-

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notaris Benoit De Wilde

Esenweg 97C, 8600 Diksmuide

Telefoonnummer: 051/50.04.02

E-mailadres: tim@notariaatdewilde.be

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

GEMEENTE KOEKELARE - eerste afdeling

Een **woonhuis** met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen langs de **Provinciebaan 5**, gekadastrerd in de **sectie E nummer 0136P P0000**, met een oppervlakte volgens huidige kadastrale legger van achttien are vijftienennegentig centiare (18a 95ca).

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van vierhonderd achtenveertig euro (€ 448,00).

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden wordt enkel het onroerend goed 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 toebehoren, zijn *niet* in de verkoop inbegrepen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

-

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt DRIEHONDERD DUIZEND EURO (€ 300.000,00).

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.

In afwijking op de algemene verkoopwaarden kan er geen bod worden uitgebracht onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de **aanvang van de biedingen is 4 juni 2024 om 14.00 uur.**

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is 12 juni 2024 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 verkoopvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV 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 17 juni 2024 om 11.00 uur.

BEZOEKEN

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonische afspraak met het notaris kantoor op het nummer 051/50.04.02 of na afspraak via het e-mailadres tim@notariaatdewilde.be.

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

PUBLICITEIT

De notaris viert de volgende publiciteit :

-Fotoreportage

-Virtuele 360° graden tour;

-gepersonaliseerd verkoopsbord aan het pand;

-4 weken publiciteit in het notarisblad

-4 weken publiciteit via internet : www.immoweb.be, www.biddit.be,

www.zimmo.be, www.notarisblad.be

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT – GEBRUIK

Zover bekend is voorschreven onroerend *niet* verhuurd en dus vrij van gebruik door derden.

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

maatregelen nemen.

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

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

VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

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 erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De verkoper is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die de kandidaat-koper zelf heeft kunnen vaststellen. De zichtbare gebreken worden geacht te zijn gekend door de kandidaat-koper.

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld, evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De kandidaat-koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

De eventuele rechten en aanspraken met inbegrip van alle vrijwaringen (waarborgen) en panden van de verkoper tegenover de aannemer, de onderaannemer, de architect evenals tegen de promotor worden overgedragen aan de koper.

GRENZEN – OPPERVLAKTE

Zowel de kadastrale omschrijving als de grondoppervlakte worden louter ter informatie meegedeeld en zonder waarborg.

De opgave van de oppervlakte kan geen aanleiding geven tot aanpassing

van de prijs noch tot de mogelijkheid van de koop af te zien, zelfs al bedraagt het verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte afmetingen meer of minder dan vijf procent.

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper *niet* gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

GEMEENHEDEN

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

Voor zover bekend heeft de verkoper geen erfdienstbaarheden gevestigd lastens het verkochte goed en is er geen kennis van zichtbare erfdienstbaarheden en geen kennis van bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden, *behoudens* hetgeen hierna vermeld wordt.

De notaris verduidelijkt dat hij de eigendomstitels van de verkoper heeft nagekeken en dat daarin de volgende erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden zijn opgenomen :

- voormelde akte verleden voor notaris Georges Masureel, destijds te Koekelare, op 12 juni 1967, is letterlijk het volgende vermeld :

"... De verkopers behouden zich onvergeld en levenslang, ermede onder verstaan zijnde ten voordele van de langstlevende hunner, het recht van gebruik en inwoning voor van :

- op het gelijkvloers, een woonkamer, en een achterkeuken, zich bevindende op de oostkant van het gebouw,

- op het verdiep, één slaapkamer,

- een pompeput op het verkochte erf, dienstig voor de pomp zich in voormelde keuken bevindende

- het mede-gebruik en de toegang tot het privaat (w.c.)

- de trap en trapzaal en het erf en de tuin."

- in voormelde aankoopakte verleden voor notaris Jacques Dousselaere, destijds te Zedelgem, op 4 februari 1969, is letterlijk het volgende vermeld :

"... Bovendien vermeldt de eigendomstitel van de verkopers van het ambt van notaris Franciscus Van Caillie, voornoemd, in datum van zeventien augustus negentien honderd zes en vijftig woordelijk het volgende :

""Hij zal moeten gedogen de nadelige, zo zichtbare als verborgene, gedurige en niet gedurige erfdienstbaarheden, waaraan de verkochte goederen

zouden kunnen onderhevig zijn, vrij aan hem, koper, zich ertegen te verzetten, en de voordelige te zijnen behoeve te doen gelden, doch dit alles voor zijne eigene rekening, kans en gevaar en zonder enig verhaal tegen de verkopers.

Dit beding geldt, onder meer, voor de uitwegen die zouden kunnen bestaan hetzij ten gunste der verkochte percelen, hetzij ten gunste van naburige percelen, door of langs de verkochte percelen. Het moet aanzien worden als ene voorwaarde "sine qua non" dezer verkoping dat de verkopers daarover niet kunnen over verontrustigd worden.

Het jacht en visrecht op de verkochte goederen is niet medeverkocht en aan de verkopers voorbehouden."".

- in de akte verleden voor notaris Pierre Declercq, destijds te Koekelare, en notaris Christian Ryckaert, destijds te Torhout, op 15 juli 1997, is letterlijk het volgende vermeld :

"Bijzonder voorwaarde :

Verschijners verklaren, bij wijze van erfdienstbaarheid, het volgende te hebben bedongen :

De echtgenoten Kamiel Lauwyck-Lagrou Noëlla, voornoemd, behouden een recht van overgang ten voordele van de hun behouden eigendom, aldaar gelegen en ten laste van de alhier verkochte eigendom alover de bestaande uitweg, gelegen te Koekelare, Provinciebaan nummer 5, ten kadaster gekend in de sekte E deel van nummer 136/N.

Dit recht van overgang zal worden uitgeoefend over een breedte van 4,70 meter, langs de noordwestelijke grens van het eigendom, zoals aangeduid op het metingsplan opgemaakt door de heer De Brabander, landmeter te Diksmuide, welk plan aan de authentieke akte zal gehecht worden. Zelfde recht van doorgang over dezelfde breedte van vier meter zeventig centimeter (4m 70cm) over de bestaande uitweg, komt tegen dezelfde voorwaarden toe aan de kopers in deze.

Partijen verbinden zich toe geen bijkomende hinderlijke afsluitingen te plaatsen. De voormelde uitweg zal moeten door beide partijen vrij gehouden worden.

De aldus gevestigde wederzijdse erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend en kosteloos zijn. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersend erf, en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdende erf." De kandidaat-koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogergenoemde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkocht 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 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 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.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften – Milieu

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de notaris dat elke kandidaat-koper de mogelijkheid had om, voorafgaandelijk aan heden, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, etc.) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de desbetreffende gemeente.

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

Voor het ongebouwd gedeelte van voorschreven goed is geen bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning uitgereikt noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden en dat bij gebrek aan die vergunning of dat attest er geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die onder andere voor bewoning kan worden gebruikt.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Verklaringen

Ondergetekende notaris verklaart op basis van het uittreksel uit het vergunningenregister, het uittreksel uit het plannenregister en de vastgoedinformatie afgeleverd door de gemeente Koekelare op 27 september 2023, en het plaatsbezoek, en voor zover er kan worden nagegaan :

-dat voor voorschreven onroerend goed geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven onroerend goed te bouwen of daarop enige vast of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

-geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot voorschreven onroerend goed, voor alle constructies door hem opgericht, een vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform de vergunning werden opgericht.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

-dat voorschreven goed *niet* het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot

onteigening.

Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed overeenkomstig het uittreksel uit het vergunningenregister afgeleverd door de gemeente Koekelare op 27 september 2023 voor zover gekend de volgende bouw- en/of omgevingsvergunning(en) werden afgeleverd :

Stedenbouwkundige vergunningen :

-Beschrijving : bouwen van een loods

Referentie : 32010_1970_39

Gemeentelijk dossiernummer : 32010/1385/B/1970/36

Aard aanvraag : Verbouw land tuinbouw

Beslissing eerste aanleg : Vergund

Datum beslissing : 28/08/1970

Vergunning verlenende overheid : College burgemeester schepenen

Verval :

Status : Niet onderzocht

-Beschrijving : Bouwen van een bedrijfswoning

Referentie : 32010_1980_41

Gemeentelijk dossiernummer : 32010/1385/B/1980/38

Aard aanvraag : Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg : Vergund

Datum beslissing : 14/07/1980

Vergunning verlenende overheid : College burgemeester schepenen

-Beschrijving : wijzigen van metselopening in de voorgevel

Referentie : 32010_1982_84

Gemeentelijk dossiernummer : 32010/1385/B/1982/283

Aard aanvraag : Verbouw infrastructuur

Beslissing eerste aanleg : Vergund

Datum beslissing : 08/03/1982

Vergunning verlenende overheid : College burgemeester en schepenen

Verval :

Status : Niet onderzocht

-Beschrijving : Wijzigen metselopening (plaatsen 2 vensters).

Referentie : 32010_1998_88

Gemeentelijk dossiernummer : 32010/1385/B/1998/71

Aard aanvraag : Verbouw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg : Vergund

Datum beslissing : 15/09/1998

Vergunning verlenende overheid : College burgemeester schepenen

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper erop dat uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op voorschreven onroerend goed;

- dat het voorschreven goed ook integraal in overeenstemming met deze

vergunningen is opgericht;

- dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.

Het behoort niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieverplichting van de kandidaat-koper.

2° Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed overeenkomstig het uittreksel uit het plannenregister afgeleverd door de Gemeente Koekelare op 27 september 2023 **landschappelijk waardevol agrarisch gebied** is volgens het origineel gewestplan Diksmuide – Torhout GWP_02000_222_00004_00001, goedgekeurd op 5 februari 1979.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper op de rechtsgevolgen van deze stedenbouwkundige bestemming, en de nood voor de kandidaat-koper om dit voorafgaandelijk door te nemen en te bespreken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Koekelare, in functie van de bestemming/herbestemming en het verdere gebruik die de kandidaat-koper voor ogen heeft.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper dat mogelijks een voorafgaande bestemmingswijziging noodzakelijk is (<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/woning-zonevreemd>), mede gelet dat de woning werd vergund als bedrijfswoning.

Er kan bijgevolg dus geen zekerheid of garantie dat de noodzakelijke of gewenste bestemmingswijziging kan bekomen worden.

Dat voorschreven onroerend goed verder deel uitmaakt van het Provinciaal Ruimtelijke uitvoeringsplan Solitaire Vakantiewoningen-Westhoek RUP_30000_213_00005_00001 van 23 oktober 2013.

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

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

5° dat het goed *niet* gelegen is in een verkaveling.

6° dat het goed *niet* het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit voor de realisatie van een complex project.

7° dat het goed *niet* het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 VCRO.

Het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister en de vastgoed informatie is consulteerbaar via de publiciteit.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksels uit het vergunningenregister en het plannenregister, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 27 september 2023 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van toewijzing.

Voorschreven maakt deel uit van de het gemeentelijk Rooiijnplan "Provincieweg Wijnendale – Beerst ROO_32010_245_00001_0001".

Ondergetekende notaris verwijst naar het rooiijnplan en het schrijven van

het Agentschap Wegen en Verkeer van 1 december 2023 met betrekking tot de rooilijn :

"...Ik heb de eer u mede te delen, wat betreft mijn dienst, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden :

Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunning verlenende overheid.

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N3630002 van 4.7 +36 tot 4.7 -1) :

Het betreft een onroerend goed gelegen langs de N363 buiten de bebouwde kom van Koekelare.

De ontworpen toekomstige rooilijn ligt op 13m volgens het rooilijnplan provincieweg Wijnendale – Beerst met KB 11/09/1975.

Er wordt een achteruitbouwstrook van 8m opgelegd.

De minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter.

Alle constructies, zowel ondergronds (bv regenwaterput, septische put, iba, infiltratieput, wadi, enz) als bovengronds, dienen achter deze opgelegde bouwlijn ingeplant te worden.

Bijgevolg is deze constructie geslagen met erfdienstbaarheid van rooilijn.

Vanwege AWW worden enkel strikt beperkte verbouwingswerken (onderhouds- en instandhoudingswerken) toegestaan.

Grondige verbouwingswerken met een waardevermeerdering aan het gebouw tot gevolg, worden in principe niet toegestaan.

Vervangen van constructiedelen van het gebouw door nieuwe delen in sterkere materialen en volume-uitbreiding worden in principe niet toegestaan.

Mits afstand van de meerwaarde, bij notariële akte, kan eventueel door mijn Afdeling, na interne bevraging, een gunstig advies tot verbouwen worden toegestaan."

Het schrijven van het Agentschap Wegen en Verkeer van 1 december 2023 is consulteerbaar via de publiciteit.

Bodemtoestand

1. Voor zover bekend is de grond voorwerp van onderhavige akte geen *risicoground*. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De koper heeft voorafgaandelijk kennis kunnen nemen van onderstaand bodemattest via de publiciteit. Voorafgaandelijk aan de ondertekening van het proces verbaal van toewijzing zal hem een kopie van het bodemattest worden overhandigd.

3. De inhoud van de bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 12 september 2023 luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE :

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging, en de stand van

het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

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

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

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

Zich steunend op de verklaringen van verkoper en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt ondergetekende Notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast zoals hierboven beschreven.

Ongeschiktheid – onbewoonbaarheid – leegstand – verwaarlozing

Voor zover kan worden nagegaan is voorschreven onroerend goed :

- niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen;

- niet is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen of gebouwen;

- niet is opgenomen in het register van leegstaande woningen of gebouwen.

De vastgoedinformatie afgeleverd door de gemeente Koekelare op 27 september 2023 vermeldt hieromtrent onder meer dat voorschreven onroerend goed niet is opgenomen in de inventaris van onbewoonbare- en ongeschikte woningen, noch opgenomen is in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde gebouwen, noch op de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

Onroerend erfgoed- beschermd onroerend goed

Voor zover bekend is voorschreven onroerend goed :

- noch voorlopig, noch definitief beschermd is als monument;

- geen deel uitmaakt van een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht;

- geen deel uitmaakt van een voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap;

- geen deel uitmaakt van een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;

- niet opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed;
 - niet opgenomen is in de inventaris van landschappelijk erfgoed.
- zoals ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal ter beschikking werd gesteld.

Ontheffing

Voor zover bekend, en zoals ook blijkt uit de vastgoed informatie van de gemeente Koekelare, werd voor het te verkopen onroerend goed geen ontheffingsbesluit betekend en er is geen kennis van een geplande ontheffing.

Risicozone overstromingsgebied – de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 22 februari 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed *niet* gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

2. Blijkens zelfde 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:

- wel gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal)
- 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:

C: kleine kans op overstromingen

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

A: geen overstroming gemodelleerd (17252145, 17288184)

B: kleine kans op overstromingen (17231031, 17333433)

Publiciteitsborden

Ondergetekende notaris verklaart op basis van de beschikbare informatie en het plaatsbezoek, dat het hierbij verkochte goed *niet* het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst met betrekking tot publiciteitsborden.

Zonnepanelen

Ondergetekende notaris verklaart op basis van het plaatsbezoek dat er zich op het verkochte goed geen zonnepanelen bevinden.

Stookolietank

Voor zover kan worden nagegaan is in het hierbij verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig.

Postinterventiedossier

Voor zover kan worden nagegaan, op basis van de beschikbare informatie, plaatsbezoek en voormeld uittreksel uit het vergunningenregister afgeleverd door de gemeente Koekelare op 27 september 2023, blijkt dat er geen werken meer werden uitgevoerd die vallen onder te toepassingsgebied van de wetgeving omtrent het postinterventiedossier.

Voorkooprechten - voorkooprechten Vlaamse Wooncode

Voor zover kan nagegaan worden is voorschreven onroerend goed *niet* belast is met enig conventioneel recht van voorkoop, voorkeur of wederinkoop.

Uit een opzoeking op het E-voorkooploket de dato 22 februari 2024 blijkt dat er voor voorschreven eigendom geen voorkooprechten van toepassing zijn.

Verplichte verzekering tienjarige aansprakelijkheid

Voor zover bekend bestaat er geen verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning met betrekking tot een woning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Ondergrondse leidingen

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat op de noodzaak om te controleren op de website <https://klim-cicc.be/information> of het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database, in het bijzonder in het geval er werken aan het goed worden gerealiseerd.

Rookdetectoren

Voorschreven onroerend goed werd *niet* uitgerust met een branddetector volgens de geldende regelgeving in welk geval de koper zelf moet zorgen voor de branddetector(en).

Woningkwaliteitsbewaking – Consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende 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.

Elektrische installaties

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 17 juni 2022 werd door de firma BTV vastgesteld dat de *installatie niet voldoet* aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De 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 koper erkent 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 kandidaat-koper heeft voorafgaandelijk kennis kunnen nemen van dit attest via de publiciteit.

Energieprestatiecertificaat

Er werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt voor voorschreven onroerend goed, door energiedeskundige Andy Cappelle gedateerd op 22 juni 2022 met vermelding van unieke code 20220622-0002627618-RES-1 met score 433 kWh/m² en label E.

De kandidaat-koper werd op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit EPC via de publiciteit.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar vanaf de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

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

Woningkwaliteitsnormen – Energie -renovatieplicht

De kandidaat-koper werd door ondergetekende notaris gewezen op de woningkwaliteitsnormen die in Vlaanderen van toepassing zijn en de sancties die hieraan kunnen verbonden zijn.

(<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteit>)

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

orden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Asbestinventarisattest

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20231022-000123.000, op 22 oktober 2023.

Uiterlijk voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs zal de koper een kopie van dit attest worden overhandigd.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Niet-asbestveilig

1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

- 1 Asbestmateriaal Verwijderen
- 0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen
- 1 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren"

Voor zover bekend werd er geen nieuw attest werd afgeleverd en is de toestand niet gewijzigd.

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 asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Voor zover bekend is er geen aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

De kandidaat-koper heeft voorafgaandelijk kennis kunnen nemen van dit attest via de publiciteit.

HYPOTHECAIRE TOESTAND - PANDREGISTER

1. De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

2. In het kader van de Wet Roerende Zekerheden van 11 juli 2013 verklaart de verkoper:

- geen enkel pandrecht te hebben toegestaan naar aanleiding van bijvoorbeeld de levering en plaatsing van zonnepanelen, een zonneboiler, een thuisbatterij, ramen, deuren, inbouwtoestellen, een verwarmingsketel, een zwembad, ...;
- geen enkele schuld te hebben die is gewaarborgd door het pandrecht (en bijgevolg is ingeschreven in het pandregister);
- geen roerende lichamelijke of onlichamelijke goederen of een bepaald geheel van dergelijke goederen te bezitten (ongeacht of deze tegenwoordig of toekomstig zijn) waarop een pandrecht of eigendomsvoorbehoud rust;
- geen geschrift te hebben opgemaakt met een pandhouder (leverancier/installateur) in het kader van de Wet Roerende Zekerheden.

OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

De risico's met betrekking tot de verkochte goederen 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.

De verkoper is gehouden de goederen 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 de verkochte goederen 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.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden 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 bieder);

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopvoorwaarden en 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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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 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;

- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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^o 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 ingetreding 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 koop prijs 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 koop prijs, 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 vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegenentig 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 commandoverklaring (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 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 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 – Hervereiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris

verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving

ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen 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.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van ieder van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van de voorgelegde documenten van de burgerlijke stand en van de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het btw-nummer of ondernemingsnummer van de partijen-rechtspersonen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Diksmuide, 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 heb ik, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT