

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN
VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE
Knokke, Zwaluwenlaan, 17**

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op vierentwintig juli.

Ga ik, **Filip de Sagher**, notaris met standplaats te Steenokkerzeel over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, ten verzoeken van

#

DEZE VERKOOPSVOORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN:

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

A/ BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1/ CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor "NOTARIS FILIP DE SAGHER", met standplaats te **1820 Steenokkerzeel, Van Frachenlaan 34**

Telefoonnummer **02/751.95.22.**

E-mailadres: filip.desagher@belnot.be

2/ IDENTITEIT VAN DE PARTIJEN

#

3/ BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

31013 KNOKKE-HEIST/ EERSTE AFDELING / D.KNOKKE 1/

In een appartementsgebouw, Residentie "**Grimaldi**" ter plaatse "**Zwaluwenlaan 17**", gekadastrerd volgens titel en thans gekend volgens huidig kadaster sectie A nummer 166/B P0000, met een tolaaloppervlakte van vier are achtenvijftig centiare (04a 58ca):

Het hoekappartement nummer 13, gelegen op de **zesde** verdieping (boven de bel-étage) van gezegd gebouw, omvattende:

Op de zesde verdieping :

in privatieve en uitsluitende eigendom:

het appartement bestaande uit een inkomhal met afzonderlijk toilet en vestiaire, een woon-en eetkamer met uitzicht op zee, keuken voorzien van alle huidshoudtoestellen, vier slaapkamers, één badkamer en één douchekamer

Op de ondergrondse verdieping:

in privatieve en uitsluitende eigendom:

de **kelder nummer 13**

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zeventig/duizendsten (70/1000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het appartement en de kelder zijn thans gekadastraerd als volgt :

sectie A nummer 0166BP0014 (A6/13/K13)

Kadastraal inkomen niet-geïndexeerd : 1373,00 EUR

Beëindiging van de opbouw : 1962

BASISAKTE

Zoals deze goederen beschreven staan in de basisakte verleden voor notaris Valerien Verheecke te Knokke op 27 november 1961, overgeschreven ten eerste kantore van grondpanden te Brugge op 11 december nadien, boek 166 nummer 7.

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

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

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

4/ OORSPRONG VAN EIGENDOM

#

5/ INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **NEGENHONDERD NEGENENNEGENTIG DUIZEND EURO (999.000,00 EUR)**

6/ MINIMUMBOD

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

7/ AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 1 oktober 2024 om 13 uur**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 9 oktober 2024 om 13 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform, zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

7/ DAG EN UUR VAN ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van de notaris en behoudens inhouding van het goed ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris **op maandag 14 oktober 2024 om 11 uur 30**.

8/ BEZOEKDAGEN

Het onroerend goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **elke zaterdag tussen 10 en 12 uur en dit vanaf zaterdag 24 augustus 2024 tot en met zaterdag 5 oktober 2024 en dit zonder afspraak**.

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

9/ EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper(s) wordt (worden) eigenaar(s) van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

10/ GENOT - GEBRUIK

De koper(s) zal (zullen) het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag/mogen de koper/kopers het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij/Zij mag evenwel op zijn/haar/hun kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper(s) treedt (treden) in alle rechten en verplichtingen van de verkopers wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij/zij krachtens het contract of de wet kan/kunnen doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal (zullen) de koper(s) er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten betaald zijn. 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 ingentreding door de koper(s) aan de verkopers toe.

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

11/ VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

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

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

12/ STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN

Het onroerend goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing zal bevinden, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken in de bouw of in de ondergrond en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het onroerend goed of de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

13/ GRENZEN - OPPERVLAKTE

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het onroerend goed worden door de verkopers niet gewaarborgd, zelfs al wordt er naar een oud of recent opmetingsplan of afpalingsplan verwezen.

Elk verschil in meer of min tussen de opgegeven en werkelijke oppervlakte, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de koper(s) zijn, behoudens, maar zonder waarborg, van een eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan, als er één is.

14/ GEMEENHEDEN

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

15/ ERFDIENSTBAARHEDEN

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

De verkoper is ertoe gehouden de haar/ hem bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper(s) heeft (hebben) geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij (zij) zal (zullen) moeten dulden, zelfs als hij/zij ze niet kende(n).

De verkoper heeft verklaard geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden.

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

16/ SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van het al dan niet bestaan treedt (treden) de koper(s) 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(s) afstand doet (doen) van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet(en) de koper(s) het onroerend goed aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper, om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

17/ VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

Tienjarige aansprakelijkheid architect

De kopers(s) treedt (treden) van rechtswege zuiver en eenvoudig in alle rechten van de verkoper in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek). De koper(s) is (zijn) evenwel gehouden tot alle daaruit voortvloeiende opeisbare lasten en kosten, in de mate dat de betaling daarvan geëist wordt te rekenen vanaf het definitief worden van de koop; dit alles ter ontlasting van de de verkoper.

18/ MEDE-EIGENDOM**Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde**

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenstelbaar aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet

het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenstelbaar zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94 § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De verkoper heeft, voorafgaand aan de ondertekening van deze akte, aan de kopers, die dit erkennen, een exemplaar van de 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.

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De syndicus, WILLEMYNS (Sparrendreef, 77 -syndic1@dirkwillemys.be – tel + 32 50 61 25 20) liet op 20 juli 2024 het volgende weten :

“Geachte,

Betreft : Residentie "Grimaldi" te 8300 Knokke-Heist, Zwaluwenlaan 17 - verkoop van appartement n° 13 - 6de verdiep.

§1

1. Er is geen werkkapitaal. Het reservekapitaal bedraagt in totaal 38,43 €
2. Er zijn geen door de overdrager verschuldigde achterstanden.
3. Er zijn geen oproepen tot kapitaalbreng voorzien.
4. Er zijn geen hangende procedures momenteel.
5. De gevraagde documenten vindt u in bijlage.
6. Een afschrift van de recentste balans goedgekeurd door de A V van VME Grimaldi eveneens in bijlage.

§2

1. Volgende uitgaven werden beslist op de laatste algemene vergadering:
Dagordepunt 8 : ombouw oude conciërgewoning tot een fietsenstalling in najaar '24.
Opvraging éénmalige provisie tbn 33.000,00 EUR voor aanvang van de werken.
2. Er zijn oproepen tot kapitaalbreng voorzien : zie supra
3. Er zijn kosten te voorzien zijn voor het verkrijgen van gemene delen : zie supra
4. Dat er geen door de vereniging der mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen zijn ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.
Er werden geen werken uitgevoerd waarvoor het opstellen van een PID verplicht is.

Deze aanvraag aan het syndicuskantoor bedraagt € 250,00. Deze som is ten laste van de verkoper. Deze som zal worden verrekend in de afrekening. Gelieve dit aan de huidige eigenaar te willen overmaken.

Ik hoop u met deze inlichtingen van dienst te zijn geweest en teken inmiddels met voorname hoogachting,

An Willemys
Syndicus VME "Grimaldi"

De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de kopers overeenkomstig artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek..

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

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

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

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

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

De koper draagt het bedrag van:

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

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

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

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

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

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

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

Kosten

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

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

garanderen.

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

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

19/ ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

19.1. Stedenbouwkundige voorschriften

a) De notaris wijst de koper(s) er op dat alle constructies, daterend van voor de stedenbouwwet van 22 april 1965 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan (in casu 1962), vermoed worden vergund te zijn. Niet vergunde constructies gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied kunnen aanleiding geven tot herstelmaatregelen, voor zover deze nog niet verjaard zijn.

b) De verkoper verklaart dat er tot op heden **geen rechtsvorderingen** zijn ingesteld **noch rechtsgedingen** hangende zijn.

c) De verkoper verklaart dat er voor het te verkopen onroerend goed **geen onteigeningsbesluit** werd betekend en geen kennis te hebben van een geplande onteigening.

d) De verkoper verklaart dat het te verkopen onroerend goed:

- **niet onder toepassing** valt van het **bosdecreet**;
- **niet** is opgenomen in de **'Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.'**, **noch in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en noch in de inventaris van historische tuinen en parken**;
- **niet** getroffen is door een **rooilijn**;
- **niet** gelegen is in een **risico-zone voor overstroming, niet overstromingsgevoelig is en niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone**;
- **niet** bezwaard is met een **planbatenhelling**.

e) De verkoper verklaart dat er **geen zekerheid** kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de **onbebouwde delen** van voormeld goed te **bouwen**. Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voormeld goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

f) Overeenkomstig **artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** verklaart ondergetekende notaris op basis van het **stedenbouwkundige inlichtingen** verstrekt door de Gemeente **Knokke**, dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, op **23 april 2024** waarvan er aan de koper(s) een kopie zal overhandigd worden:

1/ dat er voor het onroerend goed gelegen te **Knokke-Heist, Zwaluwenlaan, 17, geen omgevingsvergunningen gekend zijn.**

2/ dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het goed is.

Het gewestplan is vervangen door een RUP

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.13_20_3- Strand en dijk Knokke-Heist	Gunstig door Vlaamse Regering op 29/08/2013
--	---

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.13_132-1- Solitaire vakantiewoningen – Brugge -	Gunstig door Vlaamse Regering op 05/06/2015
---	---

Oostende	
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.13_85-2- Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist herziening	Gunstig door Vlaamse Regering op 22/06/2017
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.14_19_1 Wijk Casino	Gunstig door Deputatie op 12/02/2015

3/ Het verkochte goed :

maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel

4/ dat er op het goed **geen voorkoopprecht** rust in het kader van een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan, en **geen voorkoopprecht** rust in het kader van 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten

5/ dat er voor het onroerend goed **geen verkavelingsvergunning/omgevings-vergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is

6/ dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.;

g) Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

h) Leegstand

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet** werd opgenomen op de **inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten**.

i) Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed NIET getroffen is door een voorkoopprecht in hoofde van enige derde.

De notaris bevestigt dit voor wat de decretale en wettelijke voorkoopprechten betreft, op basis van een opzoeking via het **e-voorkooploket** op **22 juli 2024**.

19.2. BODEMDECREET

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

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 7 mei 2023, voorgelegd

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"1. KADASTRALE GEGEVENS

Datum toestand op : 01.01.2023
 Afdeling : 31013 Knokke-Heist 1 Afd/ D. Knokke1/
 Straat + nr. : Zwaluwenlaan, 17
 Sectie : A
 Nummer : 0166/00B000
 Verder 'deze grond' genoemd.

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 in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervulling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas een volume van 250m² een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN:

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

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

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

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

te Mechelen, 07.05.2023

(getekend) Ann Cuyckens
 afdelingshoofd."

De koper(s) wordt (worden) geacht in kennis gesteld te zijn van de inhoud van voormeld bodemattest, zodat de verplichtingen, opgelegd door artikel 101 §1 en §2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, werden nageleefd.

Er zal bij het definitief worden van de toewijs een exemplaar van het bodemattest overhandigd worden aan de koper(s).

De koper(s) wordt (worden) van rechtwege geacht onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij/zij zou/zouden kunnen laten gelden op basis van het bodemdecreet.

De instrumenterende notaris wijst op het feit dat voormeld attest geen zekerheid biedt omtrent de werkelijke bodemgesteldheid en geen uitsluitel geeft of het te verkopen onroerend goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging.

De verkoper verklaart met betrekking tot voormeld goed **geen weet** te hebben van **bodemverontreiniging, die schade** kan berokkenen aan de koper(s) of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risico-beheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperking of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, zal de verkoper tot géén vrijwaring gehouden zijn in dit verband.

De notaris bevestigt dat de bepalingen van “Hoofdstuk VIII, afdeling I” van het Bodemdecreet werden toegepast.

De notaris wijst de koper(s) er echter op dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

GRONDVERZET

De verkoper heeft verklaard dat er met betrekking tot het te verkopen onroerend goed sinds 01 april 2004 geen grondverzet heeft plaats gehad, dat aanleiding kan geven tot het opstellen van een noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

19.3. Stookolietank

De verkoper heeft verklaard dat er in het goed bij zijn weten **noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.**

19.4. Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier is een dossier dat de voor de veiligheid en voor de gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee rekening moet worden gehouden bij eventuele latere werkzaamheden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. De eigenaar is verplicht tot bewaring van dit dossier, waarvan de overhandiging moet worden vermeld in de overdrachtsakte.

Dit dossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar er een coördinatie moet georganiseerd worden en voor werken die betrekking hebben op de structuur of essentiële elementen van de woning.

In de mate dat dit kon worden nagegaan blijkt dat er aan het onroerend goed, voorwerp van deze verkoop, sinds 01 mei 2001 er **geen werken** zijn uitgevoerd, die betrekking hebben op de structuur of op de essentiële elementen van het bouwwerk, zodat er geen postinterventiedossier moet voorgelegd worden.

19.5. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper heeft verklaard dat het voorwerp van deze verkoop **een wooneenheid** is, in de zin van **artikel 276bis** van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI) van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van **21 december 2023** werd door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie **NIET** voldoet aan de voorschriften van dit Reglement

Een aanvullend bezoek moet door **hetzelfde** organisme worden uitgevoerd voor **21 december 2024**.

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 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 koper erkennen een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper wordt er tevens op gewezen dat **een nieuwe controle** van de elektrische installatie moet worden uitgevoerd door een erkend organisme **binnen de 25 jaar, na de in vorige alinea bedoelde controle.**

19.6. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Voor het onroerend goed is er **een energieprestatiecertificaat opgemaakt** door energiedeskundige Walter Allard (EP 10074) op **22 juni 2023**, onder het certificaatnummer 20230622-0002922708-RES-1 waaruit blijkt dat het geschat energieverbruik **256KWh/M2 (energielabel C)** per jaar bedraagt.

Er zal aan de koper(s) een kopie van zelfde energieprestatiecertificaat overhandigd worden bij de definitieve toewijs.

Er wordt vermeld dat dit energieprestatiecertificaat een **geldigheidsduur heeft van tien jaar, aanvangend op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat** en dat dit een louter informatief document is, dat aan de koper(s) geen verplichtingen oplegt om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de in zelfde energieprestatiecertificaat gesuggereerde maatregelen.

De koper(s) zal (zullen) in geen geval aanspraak kunnen maken op enige prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van derden ingevolge de informatie, opgenomen in het energieprestatiecertificaat.

19.7. Waterparagraaf

Het te verkopen onroerend goed is:

- **niet gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied noch gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied**, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone**, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.**

Perceelscore A zowel voor het gebouw als voor de grond

- A: geen overstroming gemodelleerd

19.8. Onroerend erfgoed

Het onroerend goed is **niet opgenomen** in de 'Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed', noch in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, noch in de inventaris van historische tuinen en parken.

19.9. Bosdecreet

Het onroerend goed valt **niet** onder toepassing van het bosdecreet.

19.10. Leegstand

Het onroerend goed is **niet opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten**, en er is evenmin enig voornemen daartoe vanwege de overheid bekend.

19.11. Ondergrondse leidingen

De koper(s) zal (zullen) op eigen verantwoordelijkheid de website van het Federaal Kavels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) moeten raadplegen en moeten nagaan of er zich op voormeld onroerend goed ondergrondse gasleidingen en/of andere leidingen bevinden, in het bijzonder vooraleer op zelfde goed werken uit te voeren.

20/ HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het onroerend goed wordt 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.

21/ OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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

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

De verkoper is er toe 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 waarborg kan worden gegeven.

22/ ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

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

23/ BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het te verkopen goed worden door de koper(s), berekend van dag tot dag, gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf de 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 maatschappij-verkoopster of de verkoper voor het lopende jaar.

24/ MILIEU EN NATUUR

Voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed geen milieuvergunningen afgeleverd.

25/ ASBESTINVENTARISATTEST

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

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatstest te beschikken met unieke code UC 20231226-000121.001 opgemaakt op 26 december 2023.

De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie werd vastgesteld :

0 Asbestmaterialen dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Een exemplaar van het asbestinventarisattest zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

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

25/ RENOVATIEPLICHT

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat indien de akte na 1 januari 2023 wordt getekend het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop 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.

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

26/ ONGESCHIKTHEID – ONBEWOONBAARHEID – LEEGSTAND - VERWAARLOZING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet staat in:

- de [inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen](#);
- het [register van verwaarloosde gebouwen en woningen](#);
- het [register van leegstaande gebouwen en woningen](#);
- de [inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten](#).

De verkoper verklaart dat hij niet weet dat de overheid plannen heeft om het goed op te nemen in een inventaris of in een register.

27/ HERSTELVORDERING OP BASIS VAN DE VEILIGHEIDS-, GEZONDHEIDS- EN WOONKWALITEITSNORMEN

Voor het verkochte goed bestaat er **geen vordering of veroordeling** om het goed te laten herstellen omdat het niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen.

B/ ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
 - b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
 - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
 - d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
 - e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
 - h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
 - i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 :

- 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).
- 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.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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 vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend 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 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 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 honderdvijfenzestigduizend 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 tweehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzestigduizend 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 driehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzestigduizend 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 vijfnegentig 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 vijfveertig 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.

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 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.

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Hervereiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had

volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de 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 verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

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

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

A. De definities

- De verkoopvoorwaarden: 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.

B. Volmacht

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

1/ De heer KAMERS Luc, medewerker van het kantoor van notaris Filip de Sagher, te Steenokkerzeel, met woonstkeuze op het kantoor van notaris Filip de Sagher, te Steenokkerzeel, Van Frachenlaan, 34.

2/ Mevrouw DESMAELE Karolien, medewerkster van het kantoor van notaris Filip de Sagher, te Steenokkerzeel, met woonstkeuze op het kantoor van notaris Filip de Sagher, te Steenokkerzeel, Van Frachenlaan, 34.

3/ De heer ETIS Mergim, medewerker van het kantoor van notaris Filip de Sagher, te Steenokkerzeel, met woonstkeuze op het kantoor van notaris Filip de Sagher, te Steenokkerzeel, Van Frachenlaan, 34.

4/ Mevrouw BUELENS Elisabeth, medewerkster van het kantoor van notaris Filip de Sagher, te Steenokkerzeel, met woonstkeuze op het kantoor van notaris Filip de Sagher, te Steenokkerzeel, Van Frachenlaan, 34.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om 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.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Filip de Sagher, te Steenokkerzeel.

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