Biddit verkoopsvoorwaarden
Kantoor Rechtszekerheid Brugge
Dossier:
Bijlagen:

Op negen november tweeduizend zesentwintig,
Te Zedelgem, op mijn kantoor.
ZIJN VERSCHENEN:
Ten verzoeke van :
...

Ga ik, **Elisabeth LOMMÉE**, geassocieerd notaris te Zedelgem, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap 'LOMMÉE & BOURGOIS, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN', verkort 'SCRIPTUM', met zetel te 8210 Zedelgem, Torhoutsesteenweg 80, over tot het opstellen van de **verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed ...

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

I. Voorafgaande uiteenzetting ..

II. De bijzondere verkoopsvoorwaarden

III. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen

IV. De Definities waarin de gebruikte termen worden omschreven.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING/...

II. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Bij afwijkende bepalingen tussen "de eenvormige verkoopsvoorwaarden" en de bijzondere voorwaarden, krijgen de bijzondere voorwaarden voorrang.

Ondergetekende notaris benadrukt dat alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, enkel onder hun verantwoordelijkheid wordt verstrekt.

Contactgegevens van het notariskantoor

Het notariskantoor van geassocieerd notarissen Elisabeth LOMMEE & Niels BOURGOIS, verkort "SCRIPTUM", te Zedelgem, kan gecontacteerd worden elke werkdag van 9.00u tot 18.00u, met uitzondering van de dinsdag tot 12.30u en de vrijdagmiddag tot 17.00u, op telnr. 050/20.10.00 of via info@scriptum.be.

Beschrijving van het goed

STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling

De **autobergplaats nummer vijf (5)**, gelegen in een complex van autobergplaatsen, staande en gelegen te **8620 Nieuwpoort, Spoorwegstraat +5**.

Volgens het uittreksel uit de kadastrale legger, afgeleverd op 18 mei 2026, en de eigendomstitel van de eigenaar is voormeld onroerend goed gekend op het kadaster als een garage, gelegen in de eerste afdeling, Sectie A,

nummer **32X20 P0000**, voor een oppervlakte van zeventien vierkante meter (17 m²), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autobergplaats

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: ten titel van afhankelijkheid aan voormelde autobergplaats, één/negende (1/9de) onverdeeld deel in de aanpalende **koer**, *ten kadaster gekend volgens kadastrale legger, afgeleverd op 18 mei 2026, en de eigendomstitel van de eigenaar, onder sectie A nummer 32R20P0000, met een totale oppervlakte van tweehonderd éénenzestig vierkante meter (261 m²).*

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: vierenzeventig euro (€ 74,00)

Kadastraal bouwjaar: 1975.

Hierna ook genoemd "**het goed**".

De legplanken in de garage zijn inbegrepen in de verkoop.

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

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

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

Oorsprong van eigendom

….

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **DERTIGDUIZEND EURO (€ 30 000,00).**

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1 000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1 000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 7 december 2026 om 10.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op dinsdag 15 december 2026 om 10.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op vrijdag 18 december 2026 om 10.00 uur.

Op deze datum en uur dient de koper aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De notaris kan de datum en het uur van ondertekening van het procesverbaal van toewijzing nog aanpassen doch met respect van de termijn van tien werkdagen voorzien in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden hierna.

Publiciteit

De verkoopspubliciteit zal worden gevoerd als volgt:

- door aanplakking van minstens 1 gepersonaliseerd verkoopbord aan het pand zelf;
- via het gebruikelijk Biddit-pakket houdende publiciteit via biddit-platform en fotoreportage.
- op het internet (minimaal biddit.be en immoweb.be) met foto's.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op zaterdag tussen 10u00 en 11u00, dit vanaf zaterdag 21 november 2026 tot en met zaterdag 12 december 2026.

De bezoeken zullen door het notariskantoor Lommée & Bourgois te Zedelgem georganiseerd worden.

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

Eigendomsoverdracht

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

De toewijzing kan niet plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Hypothecaire toestand

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

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten 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 pachtprijs berekend van dag tot dag, van zo-

dra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten heeft betaald.
Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

De verzoeker heeft aan de instrumenterende notaris verklaard dat het te koop gestelde goed vrij is van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Ondergetekende notaris heeft de verzoeker ondervraagd naar het bestaan van verborgen gebreken die haar bekend zijn.

De verzoeker heeft de notaris laten weten dat bij haar weten geen verborgen gebreken gekend zijn.

Inboedel

De kopers worden er door de notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet begrepen is in de verkoop, uitgezonderd de legplank in de garage, en dat de eigenaars het pand principieel leeg en bezemschoon moeten ter beschikking stellen.
Indien de bij deze verkochte goederen niet volledig leeg zouden zijn bij de ingenottreding door de koper, uitgezonderd inbegrepen legplank, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verzoeker of de notaris enige vrijwaring verlenen, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaars, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

De verzoeker verklaart:

- dat het goed voor zover zij weet met geen erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is, behoudens hetgeen hierna vermeld
- dat de eigenaar – voor zover hij weet- zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd die het goed betreffen
- dat er – voor zover zij weet- door toedoen van de eigenaar geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt
- geen weet heeft van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen ontstaan, met uitzondering van deze hierna vermeld:

<u>Aanvullend:</u>

In voormelde eigendomstitel de dato 21 januari 2008 staat letterlijk volgende vermeld:

"(…) **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

De verkoper verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan, met uitzondering van de volgende voorwaarden vervat in voormelde de akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op vijftien maart negentienhonderd vijfenzeventig, letterlijk luidend als volgt:

" <u>VOORWAARDEN</u>

Ieder dezer verkopingen wordt toegestaan en aanvaard onder de volgende lasten en voorwaarden:

...5. De autobergplaatsen mogen enkel dienen tot het onder brengen va een personenwagen.

Onder andere is het verboden ze te laten dienen als werkplaats, opslagplaats, of afhankelijkheid.

De koer mag alleen gebruikt worden om toegang te nemen tot de autobergplaatsen. Is aldus onder andere verboden het parkeren van autovoertuigen, het plaatsen of opstapelen van materialen, schroot, afval, of wat ook; het is eveneens verboden er kinderen te laten spelen of er bijeenkomsten te houden.

De bestemming zo van de eigenlijke bergplaats als van de koer mag nooit gewijzigd worden.

6. De kosten, van reiniging, onderhoud, en eventuele herstel van de koer zijn ten laste van al de eigenaars van de autobergplaatsen elk voor

een/negende deel. Er- zal dienen zorg gedragen te worden dat de koer steeds rein en goed onderhouden is.

De meerderheid van de eigenaars zal de werken van onderhoud en herstelling rechtsgeldig kunnen beslissen en doen uitvoeren en de kosten ervan zullen ten laste zijn van alle eigenaars op voorwaarde dat allen bij aangetekend schrijven uitgenodigd werden om hun oordeel uit te brengen over de ontworpen werken.

De kleur van de rolluiken zal steeds gelijk dienen te zijn. Zelfde meerderheid van eigenaars zal mits zelfde formaliteiten de kleur bepalen en het ogenblik beslissen waarop de schilderwerken voor al de autobergplaatsen op hetzelfde moment uitgevoerd zullen worden.

7. Het dak van ieder autobergplaats is private eigendom. In de mate echter dat de dakingen niet onderling afgescheiden zijn zal ieder eigenaar zonder vergoeding moeten gedogen dat het regenwater afvloeiend van de andere dakingen van de autobergplaatsen ook langs zijn dak geschiedt. Kosten van onderhoud en herstelling van de afloopbuizen en verzamelputten welke eventueel bestaan zijn ten laste van alle autobergplaatsen

8. Het is verboden de bestaande bouwwerken op te trekken of het dak te laten dienen als terras solarium, of basis van enig ander bouwwerk.

<u>9. erfdienstbaarheden.</u>

Verwijzend naar hoger ingeroepen uitmetingsplan van tweeëntwintig mei

laatst worden volgende erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen bedongen:

1. De muur A.B. behoort naar verhouding hunner aanpalende breedte voor een/derde der dikte aan kavels een, twee drie en voor twee/derden aan perceel sectie A nummer 32-Y/13 tot op de hoogte der garages. Het bestaande metselwerk dat hoger is blijft eigendom van perceel sectie A nummer 32-Y/13.

2. Muur B. C. behoort naar verhouding hunner aanpalende breedte voor een/derde der dikte aan kavels drie, vier en vijf en voor twee/derden aan perceel sectie A nummer 32-Y/13 en dit op volle bestaande hoogte.

3. Het stadsbestuur behoudt de helft der gemeenschap der bestaande muren C.D. E.F. en F.G. en de helft der gemeenschap metselwerk der bestaande muren D. TOT E en de bestaande omheiningen.

14. Muur .GH. is gemeenschappelijk tot op hoogte van muur F.G. Het bestaande metselwerk dat hoger is blijft eigendom van perceel sectie A nummer 32X/13.

5. De bestaande vensters VI en V2 in muur G.H. mogen behouden blijven ten bate van perceel sectie A nummer 32X/-13.

6. De muren tussen de garages zijn onderling gemeenschappelijk.

10. De stad behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om recht van overgang toe te staan over de koer naar autobergplaatsen gebouwd of te bouwen op de aanpalende eigendommen. Deze overgang zal genomen worden ten titel van erfdienstbaarheid gratis en onvergeld.

11. Ieder koper van een autobergplaats zal deze zelf moeten gebruiken. Diensvolgens is het verboden de autobergplaats te verhuren of te verkopen gedurende een periode van vijfjaar vanaf het verlijden van de aankoopakte tenzij de eigenaar uitzonderlijke omstandigheden bewijst en inge-

volge daarvan afwijking van voorgaande bekomen heeft vanwege het Stadsbestuur.

Ieder koper is verplicht al de voorstaande voorwaarden op te leggen aan zijn rechtopvolgers en deze letterlijk over te nemen in ieder akte vervreemding.

Daaruit volgt dat iedere latere verkrijger rechtstreeks zal gebonden zijn tegenover de Stad Nieuwpoort gezien voorgaande geldt als beding in voordeel van derden.

Ingeval van inbreuk op voorgaande meer in het bijzonder ingeval van verkoop binnen de termijn hiervoor bepaald zal het stadsbestuur gerechtigd zijn de verbreking van de verkoping te vorderen of gebruik te maken van een recht van wederinkoop. In beide gevallen zal de stad opnieuw eigenaar worden van het goed met als enige tegenprestatie de terugbetaling van de aankoopsom hiervoor verminderd met tien procent ten titel van forfaitaire overeengekomen schadevergoeding. Alle kosten en rechten van verbreking of wederinkoop zijn te dragen door de ingebreke gebleven koper.

12. Alle bepalingen hiervoor bedongen zijn uitsluitend in het voordeel van de Stad Nieuwpoort en zij alleen mag zich erop beroepen. Derden kunnen de uitvoering van de voor waarden niet inroepen of de stad aansprakelijk stellen bij niet naleving door een verkrijger (…)"

De koper kan via het online verkoopplatform Biddit kennis nemen van het voormeld plan en wordt in de rechten en plichten van de verkoper gesubrogeerd.

Schade aan de grond of ondergrond

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

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Zakelijke zekerheden op roerende goederen

Ondergetekende notaris licht partijen in over de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van zijn volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verzoeker heeft aan de instrumenterende notaris verklaard geen kennis te hebben van pandrechten dan wel eigendomsvoorbehouden noch dergelijke rechten of voorbehouden te zijn overeengekomen.

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.

Tienjarige aansprakelijkheid – verplichte aansprakelijkheids-

erzekering aannemer en architect

De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

De verzoeker heeft aan de instrumenterende notaris verklaard dat er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed. Daardoor bestaat er geen verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid.

Mede-eigendom

In de eigendomstitel de dato 21 januari 2008, staat het volgende vermeld, hier letterlijk overgenomen :

"***Mede-eigendom***

De koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat aan voormelde garage een aandeel in de aanpalende koer verbonden is, welke koer onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom overeenkomstig artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek werd geplaatst. De koper wordt door de instrumenterende notaris gewezen op de bepalingen opgenomen in voormeld artikel 577-2 en op de gevolgen ervan.

De koper wordt tevens gewezen op de bepalingen die dienaangaande opgenomen werd in voormelde akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op vijftien maart negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijf mei daarna, boek 5702, nummer 12, welke luiden als volgt:

"...Daaruit volgt dat de uit onverdeeldheid treding betreffende de koer nooit zal kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeeldheid.

Dat de koer niet kan vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht noch in beslag genomen worden, tenzij samen met een autobergplaats en dan slechts tot beloop van het aandeel afhangend van deze autobergplaatsen, ten titel van noodzakelijk accessorium.

Dat de hypotheekvestiging of enig ander zakelijk recht genomen of gevestigd op een autobergplaats uit volle recht het aandeel in de koer dat ervan afhangt bezwaard.

Dat de verkoop van een autobergplaats steeds zal medebrengen de verkoop van de fractie in medeeigendom in de koer..."

De koper zal dienaangaande in alle rechten en verplichtingen treden van de verkoper."

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften
Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
Informatieplicht Art. 5.2.1.

1. Algemeen

Voor het geval voormelde onroerend goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- en achterbouw, urbanisatie-vereisten 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.

De koper wordt door de werkende notaris gewezen op het bestaan van toelagen, alsook premies voor het verwerven, bouwen, renoveren en saneren (www.wonenvlaanderen.be en www.premiezoeker.be), belastingvoordelen bij aanpassingen of verbouwingen van het goed (www.energiesparen.be) en het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen (www.verzekeringgewaarborgdwonen.be).

2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Nieuwpoort afgeleverd stedenbouwkundig uittreksels van 20 mei 2026:

1° dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, met uitzondering van: een vergunning afgeleverd de dato 14 juni 1982 voor **plaatsen autobergplaats**, gemeentelijk dossiernummer 38016/3556/B/1982/88

Constructies opgericht voor 22 april 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan worden (bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift) vermoed vergund te zijn.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is **woongebieden** volgens het Gewestplan "Veurne- Westkust" de dato 6 december 1976 en is gekend als **zone voor randstedelijk residentieel wonen**, volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan omgeving Leopoldpark de dato 28 maart 2024.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, de verklaring van de beslagenen en/of het maatregelenregister, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat op het verkochte goed geen voorkooprecht rust als vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex RO, noch een voorkooprecht als vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor verkaveling van gronden van toepassing is.

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

7° dat het onroerend goed niet aangeduid werd als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de kopie van voormeld stedenbouwkundig uittreksel en de inlichtingenbrief van de stad Nieuwpoort, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend, gezien deze ter inzage zal worden gepubliceerd op biddit.be.

Voormelde documenten met referentie VIP-01036157 voor het perceel 32R20 en referentie VIP-01036156 voor het perceel 32X20, maken verder nog melding van het volgende:

- gelegen volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Solitaire Vakantiewoningen Westhoek in overdruk solitaire vakantiewoningen de dato 18 oktober 2013
- gelegen aan een openbare weg onder lokaal bestuur
- Zoneringsplan: centraal gebied
- Planbaten of – schade: RUP omgeving Leopoldpark, zones zonder plancompensatie, oorspronkelijk bestemming: wonen, nieuwe bestemming: wonen, de dato 4 juni 2024

Met betrekking tot deze zones zonder plancompensatie heeft de stad Nieuwpoort het volgende meegedeeld bij schrijven van 19 oktober 2026 :
"*Aangezien een zone is zonder plancompensatie, heeft dit geen gevolgen voor de koper. De oorspronkelijke bestemming was wonen, door de opmaak van het RUP zijn voor deze zone bijkomende voorschriften van toepassing: be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_38016_214_00014_00001.DV.5.Dossierstuk.SV.1_1* "

De Dienst omgeving van de stad Nieuwpoort heeft verder nog het volgende meegedeeld bij schrijven van 28 oktober 2026 "*Ter hoogte van de 12 -13 Spoorwegstraat is het inderdaad de bedoeling dat de bestaande woningen van Woonmaatschappij Ijzer en Zee worden vervangen door nieuwbouwwoningen.*
Er zouden woningen worden voorzien langsheen de Spoorwegstraat en de Coupe Gorgestraat. Daarbij is het niet de bedoeling om te gaan onteigenen, maar zowel de garages als de toegang ernaar te behouden. Hiervoor werd tot op heden nog geen vergunning aangevraagd."

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

De instrumenterende notaris raadt de kopers aan om persoonlijk na te gaan of het voormeld onroerend goed overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en) en op het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de stad of gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling

of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

3. Rooilijn – onteigening

De verzoeker heeft aan de instrumenterende notaris verklaard dat het goed niet is opgenomen in een rooilijnplan.

4. artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de koper op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden.
Provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen deze opsomming van vergunningsplichtige handelingen aanvullen.
De notaris wijst de koper erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Federaal kabels en leidingen - informatie meldpunt (KLIM)

De verzoeker, en de notaris vestigen de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website https://www.klim-cicc.be na te gaan of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen

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

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Verwaarlozing - leegstand - ongeschiktheid - onbewoonbaarheid

De verzoeker heeft aan de instrumenterende notaris verklaard dat het onroerend goed niet werd opgenomen in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verzoeker heeft aan de instrumenterende notaris verklaard tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

Handhaving - Maatregelenregister

Op 18 mei 2026 consulteerde de notaris het Maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Uit deze consultatie bleek dat het Maatregelenregister geen informatie bevat over het goed.

Milieu

De voormelde stedenbouwkundige uittreksels maken geen melding van milieuvergunningen die werden afgeleverd voor het goed.

Decreet betreffende de bodemsanering en -bescherming

Nadat de instrumenterende notaris uitgelegd heeft dat:

1) een risicogrond een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en

2) gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodem-onderzoek werd uitgevoerd (art. 102§1 bodemdecreet), heeft de verzoeker aan de instrumenterende notaris verklaard dat, bij zijn weten, het verkochte goed, voorwerp van deze akte, **geen risicogrond** is zoals bedoeld in het Bodemdecreet ban 27 oktober 2006.

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

Door de OVAM werd op 18 mei 2026 voor het goed bodemattesten afgeleverd met kenmerk 20260343312 en 20260343305 waarvan de inhoud 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De koper kan via het online verkoopplatform Biddit (www.biddit.be) kennis nemen van de bodemattesten, alwaar een kopie door de instrumenterende notaris (samen met onderhavige verkoopsvoorwaarden) ter beschikking

wordt gesteld. Derhalve wordt hij vóór de toewijzing in het bezit gesteld van voormelde bodemattesten.
De verzoeker heeft aan de instrumenterende notaris verklaard met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
Voor zover voorgaande verklaringen door de verzoeker, handelend als gezegd, te goeder trouw afgelegd werden en door het enkel feit van dat bod, neemt de uiteindelijke koper(s) de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij/zij dat de verkopers en verzoeker tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn. Volledigheidshalve wordt hier nog aan toegevoegd dat de verzoeker, handelend zoals gezegd, uiteraard niet tot vrijwaring kunnen gehouden zijn.
Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat:
-het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
-dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

Water

In toepassing van artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de verrichte opzoekingen, dat het verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007.

Bovendien verklaart de instrumenterende notaris, in toepassing van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 dat het verkochte goed wel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, doch niet in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

De verzoeker verklaart dat het verkochte goed niet gelegen is in een signaalgebied.

De koper kan via het online verkoopplatform Biddit (www.biddit.be) kennis nemen van het overstromingsrapport, alwaar een kopie door de instrumenterende notaris (samen met onderhavige verkoopsvoorwaarden) ter beschikking wordt gesteld. Derhalve wordt hij vóór de toewijzing in het bezit gesteld van voormeld overstromingsrapport.

Voor het onroerend goed geeft dit overstromingsrapport volgende overstromingsscores:

- de P-score (de overstromingskans van het perceel) is C;
- de G-score (de overstromingskans van het gebouw) is ONBEKEND.

Klasse C betekent dat er een kleine kans op overstromingen gemodelleerd is onder het huidige klimaat.

Onroerend erfgoed

Uit de opzoekingen van ondergetekende notaris blijkt niet dat het verkochte goed het voorwerp zou uitmaken hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

Uit diezelfde opzoekingen blijkt eveneens dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van het landschappelijk erfgoed, maar wel in de inventaris van vastgesteld erfgoed, gekend als vastgestelde archeologisch zone (Historische stadskern van Nieuwpoort), ingevolge vaststellingsbesluit de dato 19 februari 2016. Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en verwijst verder naar de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen.

Bosdecreet

Uit de opzoekingen verricht door ondergetekende notaris blijkt dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing.

Elektrische Installaties

De verzoeker verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen woongeenheid is in de zin van afdeling 2.2.1 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

De verzoeker heeft geen weet dat er aparte tellers zouden zijn.

Zonnepanelen

De verzoeker verklaart dat er zich geen zonnepanelen en/of een laadpaal bevinden op het verkochte goed.

Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. Het bijhouden van een postinterventiedossier is verplicht voor dergelijke werken sedert 1 mei 2001.

De verzoeker heeft aan de instrumenterende notaris verklaard en bevestigd dat er aan het thans verkochte goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Stookolietank

De verzoeker verklaart dat er noch ondergronds noch bovengronds brandstoftanks liggen of staan op het verkochte goed.

Rookmelder

Voor zover de instrumenterende notaris weet, werd het goed niet uitgerust met rookmelders.

Asbestinventaris

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

Het asbestinventarisattest is voorhanden en heeft de unieke code 20260902-000300.000 gedateerd op 2 september 2026.

De kandidaat-koper wordt gewezen op het bestaan en de inhoud van deze asbestinventarisattesten.

De samenvattende conclusie van beide attesten luidt: **"Asbestveilig (maar niet asbestvrij)"**.

De verzoeker heeft aan de instrumenterende notaris verklaard dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De koper kan via het online verkoopplatform Biddit hiervan kennis nemen, alwaar een kopie van beide attesten door de instrumenterende notaris ter beschikking wordt gesteld.

De verzoeker heeft aan de instrumenterende notaris verklaard geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in de asbestinventarisattesten.

Voorkooprechten

Conventioneel voorkooprecht - recht van wederinkoop

De verzoeker heeft aan de instrumenterende notaris verklaard dat er voor zover hij weet geen enkel recht van voorkoop of voorkeur noch enig optierecht bij huurcontract of anderszins toegekend werd op het goed, dat miskend wordt door deze verkoop, noch van een dergelijk recht kennis te hebben, evenmin als van enig verbod van vervreemding, beslag of ander vervreemdingsbeletsel.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van

dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

A. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, …); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders 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 bieders, 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 bieders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

dien 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 bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online 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 bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. 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.

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:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma zeventig procent (14,70%), 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 twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), 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 dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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 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 nalatigheidsinteresten 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 inge-

brekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 ver-

val. 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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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.

B. 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.

SLOTBEPALINGEN

Recht op Geschriften

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00) op aangifte van de minuuthoudende notaris.

...

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Gedaan en verleden op plaats en datum als hiervoor gezegd.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, met mij, notaris, getekend.