

Nr.: 2024/19909

VERKOOPSVORWAARDEN

Dossier: 28755/AV

FODFIN Brugge: € 50 – Bijlagen: € 100,00

VLABEL: nihil

VERKOOPSVORWAARDEN GEDEMATERIALISEERDE OPENBARE VERKOPING

Op heden NEGENTIEN DECEMBER TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Ben ik, **Meester STEPHANIE PARMENTIER**, notaris te Brugge (eerste kanton), geassocieerd in "WaÛters & Parmentier", notarisvennootschap, met zetel te Brugge (Assebroek), Bossuytlaan 22.

■

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor WaÛters en Parmentier

Bossuytlaan 22, 8310 Brugge (Assebroek)

Telefoon dossierbeheerder: 050/55.86.92

E-mail dossierbeheerder: aurelie.vanderlinden.358434@belnot.be

Voorafgaande uiteenzetting – procedure

■

Artikel 1. Beschrijving van het onroerend goed

GEMEENTE BREDENE tweede afdeling

In een appartementsgebouw met aanhorigheden, genaamd "Residentie Stormvogel", op en met grond, staande en gelegen te **Bredene, Hasseltstraat 20**, gekend volgens eigendomstittel in de sectie C, nummer 0469/M/6/P0000 met een oppervlakte van drie are tweeënzestig centiare (3a 62ca) en thans gekend ten kadaster in dezelfde sectie, nummer 0469M6P0000 met eenzelfde oppervlakte.

Het **duplexappartement "A3"** op de derde verdieping en duplexverdieping (ook genaamd "A3/4") links in het gebouw, inhoudende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

op de derde verdieping: inkomhal met vestiaire, WC, berging, trap naar de duplexverdieping, leefruimte, terras aan de straatzijde, keuken, terras achteraan (toegankelijk via de keuken);

op de duplexverdieping: nachthal, douchecel, WC, badkamer, twee slaapkamers aan de straatzijde, slaapkamer achteraan met dressing.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd achtentachtig/duizendsten (188/1.000) van de gemene delen waaronder de grond.

Gekend ten kadaster 0469M6P0013 (A3.4/A3/).

Kadastraal inkomen volgens de kadastrale legger van 11 maart 2024: negenhonderdtweeënzestig euro (€ 962,00).

Hierna genoemd het "goed".

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 worden vermeld.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvorwaarden 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

**Artikel 2. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00).

Artikel 3. Minimum bod

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

Artikel 4. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is drieëntwintig februari twee duizend vijftwintig, om dertien uur (13.00 uur).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is drie maart twee duizend vijftwintig, om dertien uur (13.00 uur), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in de algemene verkoopsvoorwaarden.

**Artikel 5. Toewijzing**

Aankoop bij sterkmaking is voor deze verkoop niet toegelaten.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, worden ondertekend op het kantoor van ondergetekende notaris op zes maart twee duizend vijftwintig om tien uur.

Artikel 6. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen worden bezocht op volgende zaterdagen van tien uur tot twaalf uur:

- 8 februari 2025;
- 15 februari 2025;
- 22 februari 2025;

alsook op volgende woensdagen van veertien uur tot zestien uur:

- 12 februari 2025;
- 19 februari 2025;
- 26 februari 2025.

**Artikel 7. Eigendom – Genot – Gebruik**

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

Het goed is niet verhuurd, niet in gebruik bij derden, en niet bezwaard met een publiciteits-overeenkomst of een sociaal beheersrecht.

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

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

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

Artikel 8. 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 worden aangesproken.

Artikel 9. 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 waarin de toewijs definitief wordt.

Artikel 10. Hypothecaire toestand

■.

Artikel 11. Staat van de verkochte goederen – Gebreken

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van de goederen en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

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

Artikel 12. Grenzen – Oppervlakte

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

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

Artikel 13. Gemeenheden

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

Artikel 14. 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 afstand wordt gedaan van de schadevergoeding waarop hij dienaangaande aanspraak kan maken of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, zonder verhaal tegen

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

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

Artikel 15. Vorderingen tot vrijwaring

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper 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.

Artikel 16. Voorkoop- of voorkeurrechten

De verkoper heeft geen voorkoop- of voorkeurrecht met betrekking tot het goed toegestaan, en er bestaat er ook geen krachtens de wet.

Artikel 17. Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering evenwel voor wat betreft deze die blijken uit de hierna vermelde basisakte.

Artikel 18. Mede-eigendom

Statuten van de mede-eigendom

De statuten, bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom, waarbij het complex "Residentie Stormvogel" onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht, werden vastgelegd bij akte verleden voor notaris Marc Coudeville, destijds te Oostende, op 7 maart 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op 14 april 2008, formaliteit nummer 62-T-14/04/2008-05602.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde statuten van de mede-eigendom en het reglement van interne orde, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd ingevolge beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op voormelde goederen.

Een exemplaar van voormelde statuten en reglementen, en van de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars die betrekking hebben op voormelde goederen, is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

Door deze koop wordt de koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die spruiten uit gemelde akten, reglementen en beslissingen.

Alle akten van genot- of eigendomsoverdracht of aanwijzing van die rechten zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van de voormelde akten en reglementen, en kennis hebben kunnen nemen van gezegde beslissingen, en dat zij door het loutere feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, in de plaats worden gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die eruit voortspruiten.

Comparanten verklaren uitdrukkelijk dat onderhavige akte en de voornoemde statuten van de mede-eigendom, alsook hun eventuele wijzigingen, allen één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Syndicus

Volgens verklaring van de verkoper is de huidige syndicus: SYNDIC SOLUTIONS, te 8450 Bredene, Kapelstraat 55.

Wettelijke informatieverplichting

De instrumenterende notaris heeft bij aangetekend schrijven van 9 december 2024 de documenten, inlichtingen en kostenstaat, beschreven in artikel 3.94, § 1 en § 2 Burgerlijk Wetboek, opgevraagd bij de syndicus. De syndicus heeft bedoelde documenten, inlichtingen en kostenstaat afgeleverd op 14 december 2024. Een exemplaar van deze documenten, inlichtingen en kostenstaat, is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

Kostenverdeling

De koper dient de gewone lasten van de mede-eigendom te dragen en te betalen vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

De koper is volgens artikel 3.94, § 2 Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars eveneens gehouden tot het betalen van volgende kosten:

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

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 gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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 heeft verzocht.

Aandeel werkkapitaal en reservekapitaal

De verkoper zal het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik meer kan maken van de gemeenschappelijke delen, terugkrijgen van de vereniging van mede-eigenaars. De afrekening dient door de syndicus te worden opgesteld.

Het aandeel in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars, en kan niet aan de koper worden teruggevraagd, gezien dit is inbegrepen in de verkoopprijs.

Artikel 19. Administratieve bepalingen*Ruimtelijke ordening*

Volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Gemeente Bredene op 20 maart 2024:

1. is er voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt doch werd wel een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt op 10 december 2007 onder gemeentelijk dossiernummer 35002/5901/B/2007/6 voor het bouwen van een meergezinswoning, residentie Stormvogel;
2. is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld goed: "art 2 Zone voor gegroepeerde en gesloten bebouwing" (gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Duinen – Astridlaan" van 22 februari 2016);
3. maakt het voormeld onroerend goed niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en is er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;
4. rust er geen voorkeurecht op voormeld goed dat in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als zone waar het voorkeurecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van

- het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. is er voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitgereikt, doch werd wel een verkavelingsvergunning uitgereikt op 29 oktober 1976 onder gemeentelijk dossiernummer 35002/4386/V/1976_005/1 met beschrijving "Hasseltstraat". Voormelde Gemeente Bredene liet tevens weten dat deze verkavelingsvergunning vervallen is op 2 mei 2016 met als motivering: "Vervallen verkaveling door goedkeuring RUP "Duinen – Astridlaan" dd; GR 22.02.2016 – BS 18.04.2016 – vervaldatum dd. 02.05.2016 (RUP 14 dagen na bekendmaking van kracht)";
 6. maakt voormeld goed niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
 7. maakt voormeld goed niet het voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied, zoals bedoeld in artikel 5.6.8, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een exemplaar van voormeld stedenbouwkundig uittreksel, samen met de bijhorende brief, is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

Voormelde Gemeente Bredene liet voor voormeld goed tevens weten:

- gelegen in het gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende" ingevolge Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009, met als bestemming "Deelgebied 1 – Afbakeningslijn";
- gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen – Brugge Oostende", van 5 juni 2015, met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen (indien gebiedscategorie landbouw)";
- gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Duinen – Astridlaan", van 22 februari 2016, met als bestemmingen "art 2 Zone voor gegroepeerde en gesloten bebouwing";
- volgende verordeningen zijn van toepassing:
 - a. gewestelijke algemene bouwverordening inzake wegen, van 29 april 1997
 - b. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, van 8 juli 2005
 - c. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, van 10 juni 2011
 - d. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, van 9 juni 2017
 - e. gewestelijke stedenbouwkundige verordening: de Hemelwaterverordening van 2023, van 10 februari 2023
 - f. gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, van 12 mei 2023
 - g. provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten, van 24 april 2008
 - h. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, van 23 augustus 2021
- **Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**
 Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.
 Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan
 Weg categorie: Lokale weg type 3
 Straat naam: Hasseltstraat
 Toegankelijkheid: Openbare weg
 Beherende instantie: Lokaal bestuur
 Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 19/03/2024)

- **Zoneringsplan**

Bestemming: centraal gebied

Ondergetekende notaris wijst partijen op de verplichting een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te bekomen voor de vergunningsplichtige werken vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Premies en tegemoetkomingen

De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op het bestaan van premies, tegemoetkomingen en al dan niet fiscale stimuli, zoals daar zijn:

- premies voor verwerving, bouwen, saneren, aanplanten, verbouwen en renovatie, terug te vinden via www.premiezoeker.be, www.wonenvlaanderen.be, www.vlaanderen.be/energielening, en vaak ook via de website van de gemeente waarin het eigendom is gelegen (bijvoorbeeld opknappremie in Brugge via www.brugge.be);
- de gratis verzekering gewaarborgd wonen, aan te vragen volgens de voorwaarden en formaliteiten terug te vinden op www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen;
- belastingvoordelen bij verbouwingen, terug te vinden via www.energiesparen.be;
- belastingvoordelen bij verwerven, bouwen of verbouwen van onroerend goed (bijvoorbeeld woonbonus) en voor het langetermijnsparen (bijvoorbeeld aflossing hypothecaire lening of premies levensverzekering).

Partijen zullen zelf onderzoeken of zij voor één of meerdere van voormelde premies en tegemoetkomingen in aanmerking komen, ze desgevallend aanvragen en opvolgen, zodat zij de notaris hiervoor van alle verantwoordelijkheid ontslaan.

Deze overdracht kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen.

De instrumenterende notaris wijst de partijen voorafgaandelijk aan de overdracht uitdrukkelijk op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

Bodemtoestand

1) De verkoper verklaart, na kennis te hebben genomen van de lijst van risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet, dat er in het hierbij verkochte private deel geen risico-inrichting is of was gevestigd en dat er ook in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting is of was gevestigd die uitsluitend is bestemd voor het verkochte private deel.

2) Uit de milieu-inlichtingen verstrekt door de Gemeente Bredene op 20 maart 2024 blijkt dat zij geen kennis hebben van risico-inrichtingen of vergunningen met betrekking tot het voormeld goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voormeld goed een risicogrand zou zijn.

3) De inhoud van het bodemattest met voormeld goed als voorwerp, afgeleverd door de OVAM op 14 maart 2024, 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 risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

Een exemplaar van voormeld bodemattest is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

4) De verkoper verklaart noch met betrekking tot de verkochte privatieven noch met betrekking tot de aan de verkochte privatieven verbonden gemeenschappelijke delen enige weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5) Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

6) Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het bodemdecreet, dat handelt over de overdrachten van gronden, zijn nageleefd voor deze overdracht. Ondergetekende notaris wijst er de koper echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

Asbest

1) Volgens het Materialendecreet van 23 december 2011 is een “toegankelijke constructie met risicobouwjaar” elke constructie met bouwjaar vóór 2001 die mensen binnen kunnen betreden. Een constructie kan binnen worden betreden als ze minstens bestaat uit een dak dat wordt gedragen door constructie-elementen, en als een mens er normaal in kan staan of lopen.

2) Partijen worden erop gewezen dat elke volle of blote *eigenaar* van een dergelijke constructie met risicobouwjaar tegen uiterlijk 31 december 2031 over een asbestinventarisatetest dient te beschikken, behalve indien de grondoppervlakte van de constructie kleiner is dan twintig vierkante meter (20 m²). Bij mede-eigendom dient dit te gebeuren via een afzonderlijk asbestinventarisatetest zowel voor de gemeenschappelijke delen als voor het privaat deel. Bij gebouwen met meerdere wooneenheden, kan elk asbestinventarisatetest maar betrekking hebben op één wooneenheid.

3) Partijen worden erop gewezen dat elke volle of blote *eigenaar* van een dergelijke constructie met risicobouwjaar zich via de geëigende kanalen bij onderhouds-, herstellings- of ontmantelingswerken in constructies altijd dient te ontdoen van alle asbesthoudende materialen die door de werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden.

Partijen worden ook ingelicht van het verbod constructies zoals zonnepanelen, overzetdaken en reclamepanelen te bevestigen aan of over asbesthoudende dak- en gevelbekleding, van het verbod asbesthoudende dak- en gevelbekleding in te sluiten of te bedekken met andere materialen en van het verbod dak- en gevelbekleding van asbestcement te reinigen of te ontmossen.

Bovendien is de eigenaar van een *publieke* constructie met risicobouwjaar (= dergelijke constructie die een publieke organisatie huisvest die aan een groot aantal personen overheidsdiensten verstrekt) verplicht zijn publieke constructie met risicobouwjaar tegen 1 januari 2034 te ontdoen van: a) alle eenvoudig bereikbare niet-hechtgebonden asbesthoudende materialen, met uitzondering van asbesthoudend pleisterwerk op wanden dat een laag risico vormt, en van b) alle dak- en gevelbekledingen, dakgoten, rookgaskanalen en hemelwaterafvoerkanalen bestaande uit asbestcement als ze zich aan de buitenzijde bevinden, en is hij verplicht om zijn publieke constructie met risicobouwjaar tegen 1 januari 2040 asbestveilig te maken en nadien asbestveilig te behouden.

4) Partijen worden er ook op gewezen dat elke *verhuurder* van een dergelijke constructie met risicobouwjaar die over een geldig asbestinventarisatetest beschikt, hiervan een kopie dient te overhandigen aan de huurder, hetzij bij de aanvang van de huur, hetzij binnen de termijn van één maand na de datum vermeld op het asbestinventarisatetest als dit

werd afgeleverd tijdens een lopende huurperiode.

5) De verkoper verklaart dat voormeld goed geen toegankelijke constructie met risico-bouwjaar uitmaakt, zodat geen asbestinventarisatetest dient te worden overhandigd aan de kandidaat-kopers.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er uit zijn eigendomstitel blijkt dat hij naar aanleiding van zijn aankoop een postinterventiedossier met betrekking tot voormeld goed mocht ontvangen van de verkoper van destijds, te weten ■, in vereffening. De verkoper verklaart thans niet langer in het bezit te zijn van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op het alhier verkochte privaatief.

Door het uitbrengen van een bod verklaart de koper aldus te weten dat voormeld post-interventiedossier op heden niet kan worden overhandigd en dat hij terzake zelf het nodige zal moeten doen om een nieuw postinterventiedossier op te (laten) maken. Deze tenlasteneming wordt aanzien als een last in hoofde van de koper die alhier pro fisco wordt gewaardeerd op duizend euro (€ 1.000,00).

Het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemene delen werd opgemaakt door ■, te Bredene, op 11 januari 2017 en wordt bewaard door de syndicus van het gebouw.

Een kopie van het postinterventiedossier van de gemene delen is ter inzake op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

De koper zal het postinterventiedossier ter beschikking houden van elke persoon die als opdrachtgever van latere werken aan het bouwwerk mag optreden, inzonderheid een huurder.

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, voorzien is van een elektrische installatie die:

- ofwel het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie;
- ofwel niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname, maar wel een wijziging of een belangrijke uitbreiding heeft ondergaan sinds 1 oktober 1981, en waarvan het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 het voorwerp heeft uitgemaakt van een controleonderzoek.

De verkoper stelt het proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt ■, op datum van 17 mei 2024 ter beschikking voor de kandidaat-kopers. Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het AREI, en meldt volgende inbreuken:

“(…)

INBREUKEN (I) / AFWIJKING (A) / OPMERKINGEN (O) / VASTSTELLING (V)				
	<i>Groep</i>	<i>I/A/O/V</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Arei nr</i>
1	<i>Schema</i>	<i>I</i>	<i>Eendraad en/of situatieschema van de installatie te voorzien of te vervolledigen. Bij een volgende controle kunnen er inbreuken op dit punt worden vastgesteld.</i>	<i>3.1.2.1. t.e.m. 3.1.2.4 - 3.1.3.1. t.e.m. - 3.1.3.3. - 5.1.6.1. - 9.1.2</i>
2	<i>Schakel- en verdeelbord</i>	<i>I</i>	<i>De aanduiding van de stroomkringen, apparatuur en/of de spanningsaanduiding, enz. is afwezig, onvolledig of onjuist.</i>	<i>3.1.3</i>

”

Een exemplaar van voormeld proces-verbaal van het controleonderzoek is ter inzage op

www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

Enkel de koper, met uitsluiting van de verkoper, zal de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper wordt ingelicht van zijn verplichting om de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie binnen een termijn van 12 maanden te rekenen vanaf de datum van het laatste controleonderzoek te laten vaststellen door hetzelfde erkend organisme dat het laatste controleonderzoek uitvoerde.

De koper wordt ingelicht door de notaris betreffende :

- de sancties voorzien in het AREI;
- de gevolgen en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het AREI;
- de mogelijkheid om aan de Algemene Directie van Energie, afdeling Infrastructuur, te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 16 (telefoonnummer: 02/277.65.79; e-mail: gas.elec@economie.fgov.be) schriftelijk toelating te vragen om verlenging te verkrijgen van voormelde uiterlijke termijn om tot herkeuring over te gaan.

Conform hoofdstuk 6.5., afdeling 6.5.2. van boek I van het AREI, wordt de koper gewezen op het feit dat de installatie het voorwerp moet uitmaken van een nieuw controleonderzoek door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van het laatste controleonderzoek, waaruit blijkt dat de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI.

Energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed een residentieel gebouw uitmaakt in de zin van het Energiebesluit van 19 november 2010.

De koper wordt op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat, opgemaakt ■ op 19 maart 2024 met unieke code 20240319-0003181303-RES-1, waaruit het volgende blijkt:

“138 kWh/ (m² jaar), energielabel B”.

Een exemplaar van voormeld energieprestatiecertificaat is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart dat sinds de aflevering van voormeld energieprestatiecertificaat er geen nieuw, meer recent, energieprestatiecertificaat werd opgemaakt en dat voormeld onroerend goed niet van functie is veranderd.

De verkoper verklaart dat er een energieprestatiecertificaat werd opgemaakt voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De koper wordt op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van het meest recente energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, opgemaakt door ■ op 3 september 2022 met unieke code 20220903-0002384370-GD-1.

Een exemplaar van voormeld energieprestatiecertificaat is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

Renovatieplicht

De instrumenterende notaris informeert partijen van de renovatieplicht **binnen de vijf jaar** na het tekenen van onderhavige authentieke akte die ingevolge artikel 9.3.4. en volgende van het Energiebesluit geldt voor **residentiële** gebouwen en gebouweenheden waarvan de authentieke akte van verwerving wordt verleden vanaf 1 januari 2023 (*uitgezonderd* de gebouwen die binnen de vijf jaar worden gesloopt, de residentiële gebouwen die een beschermd monument zijn, deel uitmaken van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht of voorkomen op de inventaris bouwkundig erfgoed en de vestigingen of overdrachten van een opstalrecht of erfpacht op het dak

van een residentieel gebouw), en dit met de volgende minimale energieprestatieniveaus volgens voormeld artikel 9.3.4:

Residentiële gebouwen en residentiële eenheden voldoen binnen uiterlijk vijf jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte bij een notariële overdracht in volle eigendom, het vestigen of overdragen van een opstalrecht of het vestigen of overdragen van een erfpacht aan de volgende minimale energieprestatieniveaus:

1° de authentieke akte wordt verleden vanaf 1 januari 2023: label D;

2° de authentieke akte wordt verleden vanaf 1 januari 2028:

a) label C in geval van eengezinswoningen en collectieve woongebouwen;

b) label C in geval van een appartement;

3° de authentieke akte wordt verleden vanaf 1 januari 2035:

a) label B in geval van eengezinswoningen en collectieve woongebouwen;

b) label C in geval van een appartement;

4° de authentieke akte wordt verleden vanaf 1 januari 2040:

a) label A in geval van eengezinswoningen en collectieve woongebouwen;

b) label B in geval van een appartement;

5° de authentieke akte wordt verleden vanaf 1 januari 2045:

a) label A in geval van eengezinswoningen en collectieve woongebouwen;

b) label A in geval van een appartement.

Residentiële gebouwen en residentiële eenheden beschikken binnen vijf jaar vanaf de datum van de authentieke akte over een nieuw energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen of een energieprestatiecertificaat bij de bouw dat slaat op het hele gebouw of gebouweenheid.

Volgens artikel 9.3.7. van zelfde Energiebesluit gelden bovendien minimale energieprestatieniveaus voor gebouwen die een bestemmingswijziging ondergaan.

Rookmelders

De notaris wijst de koper er op dat sinds 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders of een rookdetectiesysteem moeten beschikken. Meer informatie hieromtrent kan de koper terugvinden via de website www.wonenvlaanderen.be.

Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet is uitgerust met zonnepanelen.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

Overstromingsgebieden

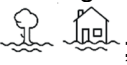
De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bedoeld in artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen.

Decreet integraal waterbeleid

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed:

- wel is gelegen in overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering (overstromingsgevoelig zijn de gebieden waar overstromingen kunnen

worden verwacht vanuit de zee, of door fluviale of pluviale overstromingen); perceel-score (P-score) "D" – gebouwscore (G-score) "D" – te gebruiken symbool voor

informatieplicht: ;

- niet is gelegen in een afgebakend overstromingsgebied (overstromingsgebieden worden afgebakend in de bekkenbeheerplannen en kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);
- niet is gelegen in een afgebakende oeverzone (oeverzones kunnen worden afgebakend in een stroomgebiedbeheerplan, een wateruitvoeringsprogramma of een beslissing van de Vlaamse Regering; gronden gelegen in een afgebakende oeverzone kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);
- niet is gelegen in een signaalgebied (gronden gelegen in een signaalgebied hebben een vergroot overstromingsrisico, hetgeen kan leiden tot een verscherpte watertoets bij vergunningsaanvragen of tot een bouwverbod).

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een kennisgeving of beslissing tot onteigening.

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, niet in de inventaris archeologische zones, niet in de inventaris bouwkundig erfgoed, niet in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en niet in de inventaris van historische tuinen en parken. De verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart dat voormeld goed geen beschermd goed uitmaakt overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht en geen beschermde archeologische site), noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

De verkoper verklaart tot op heden door geen enkele administratieve akte te zijn gewaarshuwd dat voormeld goed ofwel in het register van leegstaande gebouwen en woningen, en/of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en/of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, ofwel in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten zal worden opgenomen; de verkoper verklaart verder dat, volgens zijn weten, voormeld goed ook niet reeds is opgenomen in een dergelijke inventaris of register.

De verkoper verklaart dat voor voormeld goed de aflevering van een conformiteitsattest voorzien in artikel 3.6 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen niet werd geweigerd.

Consultatie register van de herstelvorderingen

De instrumenterende notaris heeft het register van de herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, § 1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geconsulteerd op 13 mei 2024, en heeft vastgesteld dat dit register geen informatie bevat over voormeld goed.

Bosdecreet

De verkoper verklaart alhier uitdrukkelijk dat voormeld goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet.

Artikel 20. Medeveilers

Indien wordt toegewezen aan een koper-medeveiler, zal deze toewijs gelden als een veiling met toepassing van het bepaalde in artikel 4.64 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 21. Aanrekening van de betalingen

De betaling door de koper gedaan, zal eerst aangerekend worden op de verschuldigde

kosten, daarna op de bijkomende lasten en ten laatste op de te betalen koopsom.

Artikel 22. Kosten

Benevens het forfaitair kostenpercentage bepaald in de algemene verkoopvoorwaarden, dient de koper nog de bedragen te betalen die bij de toewijzing zullen worden aangekondigd als zijnde de onkosten die werden gemaakt om tot deze verkoop te kunnen komen, te weten: nihil.

Artikel 23. Bekendmaking – Publiciteit

Ter bekendmaking van de **periode van de biedingen** en volgens de plaatselijke gebruiken zal er gedurende tenminste drie weken voorafgaand aan de aanvang van de biedingen een aankondiging worden geplaatst op:

- www.biddit.be
- www.zimmo.be (inclusief www.notarisblad.be en www.hebbes.be) zonder publiciteit in de papieren versie van het Notarisblad West-Vlaanderen
- www.immoweb.be
- social media boost Facebook Instagram
- het plaatsen van een 'te koop'-bord of affiche aan het goed.

De ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit in te lassen en/of de publiciteit te wijzigen in het belang van de verkoop.

Artikel 24. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De koper kan de aankoop niet doen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Artikel 25. Volmacht kopende partij (artikel 1251, 2° oud BW)

Degene(n) aan wie het goed wordt toegewezen – zijnde de uiteindelijke koper of de commandeverklaarde, of de uitoefenaars van een voorkooprecht – worden geacht van rechtswege te hebben verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling voorzien in artikel 1251, 2° van het oud Burgerlijk Wetboek, welke zou kunnen ontstaan ingevolge de door hen gedane betalingen.

Zij geven, door het enkele feit dat zij tot uiteindelijke kopers worden verklaard, mandaat aan:

■

met macht om afzonderlijk op treden, aan wie volmacht wordt gegeven om voor hen en in hun naam alle stukken, akten en processen-verbaal te ondertekenen, en om alle verzakingen te doen die nodig mochten blijken niettegenstaande hetgeen voorafgaat, ten einde deze procedure tot een goed einde te brengen en onder meer doorhaling te geven van alle in- en overschrijvingen die hoger vermelde goederen bezwaren, met inbegrip van de ambtshalve inschrijving die in voorkomend geval zou worden genomen door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en om in voorkomend geval het getuigschrift bedoeld in artikel 1653 Gerechtelijk Wetboek op te doen stellen.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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 vijf 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 vijf 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 vijf minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf 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 vierentwintig uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van “manuele biedingen”), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van “automatische biedingen”). De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedensysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de vijf 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 tien 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 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 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 instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(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 bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000) 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 tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (dit is 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 vijf duizend euro (€ 5.000) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard,

moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

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 verkoopvoorwaarden 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. Commandoverklaring 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 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 koopprijs 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 een half procent (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 procent (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 honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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 vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€

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

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

Bij gebreke aan enige andersluidende bepaling zal minimum een forfaitaire bijdrage van zevenendertig procent worden gehanteerd.

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.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveriling 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewij-

zing, 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 hoger-vermelde 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 herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere 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 verkoopvoorwaarden.

C. DEFINITIES

Voor deze verkoop gelden de volgende 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.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50), betaald op aangifte door notarissen Bernard Waûters & Stephanie Parmentier, te Brugge (eerste kanton).

Bevestiging van identiteit

- De identiteit van de comparanten werd de instrumenterende notaris aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.
- Om te voldoen aan de verplichtingen van de hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van de identiteitskaart en/of uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of het Rijksregister dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte, woonplaats en het rijksregisternummer of bisregisternummer van partijen overeenkomen met de hiervoor aangehaalde vermelding.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, verleden te Brugge (Assebroek).

Aldus door mij, notaris, opgesteld op datum als boven, op mijn kantoor, en door mij, na integrale voorlezing en toelichting, getekend.