

Repertoriumnummer:
PP: 50+100 €
REGISTRATIE BXL 5
HYP /

Recht op geschriften: 50 EUR
AP/2023/0011

ONLINE OPENBARE VERKOOP – (...) LASTENBOEK

Het jaar tweeduizend vierentwintig.
Op negenentwintig april, te Sint-Pieters-Woluwe.
Voor ons, Meester Justine VAN LERBERGE, geassocieerd notaris met standplaats te Sint-Pieters-Woluwe.

WORDT VOORAF HET VOLGENDE UITEENGEZET:

(...)

NA DEZE UITEENZETTING

Hebben wij, ondergetekende notaris, in overeenstemming met artikel 1190 van het Gerechtelijk Wetboek, het volgende speciale lastenboek opgesteld voor de gedwongen verkoop van het onroerend goed beschreven in de bijzondere voorwaarden.

IDENTITEIT VAN DE EIGENAAR-(...)

(...)

HYPOTHECAIRE TOESTAND

(...)

LASTEN EN VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende hoofdstukken:

- A. De bijzondere voorwaarden;
- B. De algemene voorwaarden die gelden voor online verkopen;
- C. De definities waarin de gebruikte termen worden gespecificeerd;
- D. De volmacht(en), indien overgenomen.

A. *Bijzondere verkoopvoorwaarden*

1. Beschrijving van het goed

GEMEENTE DE HAAN

Eerste afdeling Klemskerke

In deel I van het appartementencomplex "SILVER BEACH" op een terrein met een oppervlakte, volgens meting vermeld in de eigendomsakte, van duizend vierhonderdvijfendertig vierkante meter en zesenvijftig vierkante decimeter,

- volgens titel sectie A nummer 3/w/21

- en volgens recent uittreksel uit de kadastrale matrix sectie A nummer 0003W21P0000

Gelegen Zeedijk 24 De Haan;

Het appartement van type G op de derde verdieping, volgens de basisakte bestaande uit:

In private en exclusieve eigendom: hal, woonkamer, keuken, gang, toilet, twee slaapkamers, badkamer, douche, terras aan de kant van de Zeedijk, terras aan de kant van de Koningslaan.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- negenhonderdvierentwintig veertigduizendsten (924/40.000) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van deel I,
- negenhonderdvierentwintig honderdduizendsten (924/100.000) in de algemene gemeenschappelijke delen van het vastgoedcomplex Silver Beach inclusief het terrein.

De ondergrondse parking nummer 15, bestaande uit:

In private en exclusieve eigendom: de parking;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tweeënvijftig veertigduizendsten (52/40.000) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van deel I,
- tweeënvijftig honderdduizendsten (52/100.000) in de algemene gemeenschappelijke delen van het vastgoedcomplex Silver Beach inclusief het terrein.

Basisakte

Het geheel in overeenstemming met de beschrijving vermeld in de reële situatie van deel I van het vastgoedcomplex Silver Beach waarvan de plannen werden opgesteld door architect Jan Woestyn te Knokke in overeenstemming met de bouwvergunning afgeleverd door de gemeente Klemskerke op twintig februari negentienhonderd drieënzeventig onder het nummer 871.1/89/72 - Stedenbouw 72/189.035 GV A .

Hierna genoemd: "*het goed*".

De beschrijving van het goed werd te goeder trouw opgesteld, na inzage van de beschikbare eigendomstitels en van de kadastrale aanduidingen, die louter ter informatie werden meegedeeld.

Behoudens zoals vermeld in de verkoopvoorwaarden worden alleen de onroerende goederen verkocht, evenals al deze die door de wet als onroerend worden beschouwd door opname, bestemming of permanente bevestiging.

De leidingen, meters, buizen en draden die toebehoren aan de toeleveringsbedrijven van water, gas, elektriciteit of alle vergelijkbare diensten, maken geen deel uit van de verkoop.

Oorsprong van eigendom

(...)

2. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **vijfhonderdtachtigduizend euro (580.000 EUR)**.

3. Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat een bod van minimum duizend euro of een veelvoud van dit bedrag moet worden uitgebracht en dat biedingen lager dan dit bedrag niet worden aanvaard.

4. Start en sluiting van de biedingen

De biedingen starten op maandag 3 juni 2024 om 15 uur.

De biedingen worden afgesloten op dinsdag 11 juni 2024 om 15 uur, behoudens eventuele verlengingen, conform artikel 9 van de algemene

voorwaarden, wegens het zandloperprincipe en/of een algemene storing van het veilingplatform.

5. Datum en tijdstip van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing

Na aanvaarding van het hoogste bod dat weerhouden werd door de verzoeker, en behoudens tegenstrijdige instructies van de notaris, zal het proces-verbaal van toewijzing worden ondertekend **bij notariskantoor François-Xavier WILLEMS, 8000 Brugge, Vaartsstraat, 8C / 2, in aanwezigheid van de Vrederechter van Brugge, op donderdag 13 juni 2024 om 11 uur.**

6. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de succesvolle bieder - uitsluiting

Het wordt uitdrukkelijk uitgesloten dat de succesvolle bieder zich kan beroepen op een opschortende voorwaarde voor financiering. Na de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing is de succesvolle bieder verplicht de prijs te betalen, evenals de kosten die werden gemaakt met het oog op de toewijzing, binnen de limieten bepaald in de verkoopvoorwaarden.

7. Bezoeken

Kandidaat-succesvolle bidders kunnen het goed bezoeken **vanaf dinsdag 14 mei 2024 tot en met maandag 10 juni 2024:**

- op dinsdag 14 mei, 21 mei, 28 mei en 4 juni 2024 van 16u tot 18u.
- op zaterdag 18 mei, 25 mei, 1^{ste} juni en 8 juni 2024 van 16u tot 18u.
- op maandag 10 juni 2024 van 16u tot 18u.

De notaris behoudt zich het recht voor om bijkomende bezoeken te organiseren en/of om de tijdstippen van de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

8. Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij en onbelast van alle schulden, voorrechten, hypotheken, inschrijvingen of overschrijvingen, en voor de zuiverende verkopen, met prijsdelegatie ten gunste van de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op nuttige wijze hebben laten gelden conform de bij wet voorziene voorwaarden.

9. Eigendomsoverdracht - Genot – Bewoning

De succesvolle bieder wordt eigenaar van het verkochte goed op het moment waarop de veiling definitief wordt.

Het goed is onbewoond en vrij van elk huurcontract.

Voorafgaand aan deze betaling mag de succesvolle bieder geen wijzigingen aanbrengen aan het verkochte goed of het niet geheel of gedeeltelijk slopen. Hij mag op eigen kosten echter wel conservatoire maatregelen nemen.

De gefailleerde verliest alle rechten op het verkochte goed vijftien dagen na de betekening aan hem van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf deze datum moet de eigenaar of een van de personen die het verkochte goed betreft of bewoont dit goed ontruimen en het ter beschikking stellen van de succesvolle bieder.

Indien de eigenaar deze verplichting niet nakomt, wordt hij, evenals iedereen die het goed samen met hem betreft, hiertoe aangemaand en, in

voorkomend geval, samen met al hun bezittingen uitgezet door een gerechtsdeurwaarder gevorderd door de succesvolle bidder (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en bijkomende kosten) tegen voorlegging van een afschrift van de toewijzingsakte, dit alles indien nodig door middel van de openbare macht.

De succesvolle bidder moet persoonlijk instaan voor de uitzetting van de gefailleerde, zonder tussenkomst van de schuldeisers en zonder verweermiddelen tegenover hen. Hij kan hiertoe overgaan zodra de prijs werd betaald, in hoofdsom, interesten, kosten en bijkomende kosten en na de betekening vermeld in de vorige alinea.

De uitzettingskosten zijn ten laste van de succesvolle bidder, behoudens eventuele verweermiddelen tegen de in gebreke blijvende bewoner.

Abonnementen voor water, gas, elektriciteit

De succesvolle bidder verbindt zich ertoe om, vanaf het moment waarop hij het genot heeft verworven (behalve indien de wet dit eerder vereist), de abonnementen voor water, gas, elektriciteit en voor alle gelijkaardige diensten op zijn naam te zetten, of indien de wet dit toestaat, er nieuwe aan te gaan. In dergelijk geval moet hij de bijdragen hiervoor betalen vanaf dit moment, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan worden aangesproken.

10. Belastingen

De succesvolle bidder betaalt en draagt van dag tot dag alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten met betrekking tot het verkochte goed en dit vanaf de dag waarop de prijs opeisbaar wordt of vanaf de dag waarop hij het genot ervan verwerft indien dit eerder gebeurt. De belastingen op onbebouwde terreinen, op tweede verblijven, op leegstaande of verlaten gebouwen, evenals de reeds gevorderde inningskosten, blijven volledig ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De verzoeker verklaart dat bij zijn weten tot op heden geen kennisgeving van het gemeentebestuur werd gericht aan de verkoper over het feit dat het goed geheel of gedeeltelijk verlaten, onbewoond of onafgewerkt is.

11. Risico-overdracht – Verzekeringen

De risico's inherent aan het verkochte goed gaan over op de succesvolle bidder vanaf het ogenblik waarop de verkoop definitief wordt. Vanaf dit moment moet de succesvolle bidder, indien hij verzekerd wil zijn, zelf een verzekering tegen brand en gerelateerde gevaren aangaan.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de succesvolle bidder de bepalingen van de statuten met betrekking tot de verzekering nakomen.

De verkoper moet het goed verzekeren tegen brand en gerelateerde gevaren tot op de achtste dag vanaf het moment waarop de verkoop definitief wordt, behoudens voor gerechtelijke openbare verkopen waarbij geen enkele garantie kan worden gegeven.

12. Staat van het goed – Gebreken

Gezien de toestand van het faillissement van de bovenvermelde BVBA BBS IMMO wordt het goed verkocht zonder de gebruikelijke garanties de facto of de jure, in de staat waarin het zich bevindt op de dag van de veiling zonder enige garantie over de aard van de bodem en de ondergrond of over

de stevigheid van de constructies, zonder enige garantie met betrekking tot zichtbare of verborgen gebreken en met alle erfdiensbaarheden, ook verborgen, zonder verweermiddelen tegen de verkoper.

Door het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, erkent de succesvolle bidder volledig op de hoogte te zijn van deze toestand en ziet hij definitief af van alle rechtsmiddelen uit dien hoofde tegen de verkoper, de verzoeker en de ondergetekende notaris.

13. Grenzen – Oppervlakte

De verkoper geeft geen garanties over de nauwkeurige grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed, zelfs indien een meet- of afbakeningsplan, zowel oud als recent, werd opgesteld.

Alle verschillen in oppervlakte in meer of in min zijn in het voordeel of in het nadeel van de succesvolle bidder, zelfs indien deze meer dan een twintigste bedragen, behoudens, maar zonder enige garantie, de eventuele rechtsmiddelen tegen de auteur van het plan indien deze bestaan.

14. Mandeligheden

Het goed wordt verkocht zonder garanties over het al dan niet bestaan van mandeligheden. Het goed wordt verkocht met alle eventuele mandeligheden. De verzoeker verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp heeft uitgemaakt van afspraken die afwijken van het gemeen recht en met betrekking tot de mandeligheid van muren en afsluitingen die de grenzen van het goed afbakenen.

De succesvolle bidder moet rechtstreeks afspraken maken met de naburige eigenaars of rechthebbenden over alles wat te maken heeft met regelingen over de mandeligheden met de naburige eigenaars, zonder tussenkomst van de verkoper, noch verweermiddelen tegenover hem.

15. Erfdiensbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdiensbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld is.

De verkoper moet de conventionele erfdiensbaarheden waarvan hij op de hoogte is vermelden in de verkoopvoorwaarden, met uitzondering van deze die zichtbaar zijn. De succesvolle bidder heeft geen verweermiddelen tegen andere erfdiensbaarheden die hij moet ondergaan, zelfs indien hij hiervan niet op de hoogte is.

De verzoeker verklaart dat bij zijn weten geen andere bijzondere voorwaarden of erfdiensbaarheden op het goed bestaan, uitgezonderd deze die eventueel vermeld zijn in de verkavelingsakte waarvan hierna sprake en dat de verkoper er bij zijn weten geen heeft toegekend. De verzoeker wijst elke aansprakelijkheid af met betrekking tot erfdiensbaarheden die zouden zijn verleend door vorige eigenaars.

16. Bijzondere voorwaarden

De succesvolle bidder wordt in de plaats gesteld in alle rechten en plichten van de verkoper die resulteren uit de eigendomstitel(s) van de verkoper.

De verzoeker verklaart dat bij zijn weten geen andere bijzondere voorwaarden of erfdiensbaarheden op het goed bestaan, uitgezonderd deze die eventueel vermeld zijn in basisakte waarvan hierna sprake en dat hij er persoonlijk geen heeft toegekend. De verkoper wijst elke aansprakelijkheid af met betrekking tot erfdiensbaarheden die zouden zijn

verleend door vorige eigenaars.

De verzoeker verklaart dat er bij zijn weten, buiten de klassieke clausules die voortvloeien uit het feit dat het goed deel uitmaakt van de gedwongen mede-eigendom, in de basisakte geen buitengewone voorwaarden vermeld zijn die de waarde van het goed mogelijk kunnen verminderen of belangrijke problemen met de ingentreding kunnen veroorzaken.

17. Schade aan de bodem of de ondergrond

De succesvolle bidder wordt, zonder enige garantie op het bestaan ervan, gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper kan laten gelden tegenover derden uit hoofde van schade die zou zijn aangebracht aan de bodem of de ondergrond door exploitatiewerken, ongeacht van welke aard.

Indien de verkoper afstand doet van eventuele schadevergoedingen of indien de verkoper voordien al schadeloos werd gesteld, moet de succesvolle bidder het goed overnemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verweermiddelen tegen de verkoper, ongeacht om welke reden, met name wegens gebrek aan herstelling van de vergoede schade.

18. Garantiehandelingen

De succesvolle bidder wordt ook gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper kan laten gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij tewerkstelt voor de (bouw)werken, en met name deze die voortvloeien uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek.

MEDE-EIGENDOM

1. Basisakte

De gebouwen waarvan het goed deel uitmaakt zijn onderworpen aan de basisakten, die het bovenvermelde reglement van mede-eigendom bevatten, en aan het intern reglement indien dit bestaat.

De basisakten, het reglement van mede-eigendom, het intern reglement en de beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenwerpbaar tegen de koper.

Een exemplaar van de basisakten met het reglement van mede-eigendom, evenals de drie laatste notulen van de algemene vergadering van mede-eigenaars van 23 april 2022, 25 september 2021 en 26 september 2020, evenals van 15 april 2023.

Kunnen door de geïnteresseerden worden geraadpleegd op het kantoor van de ondergetekende notaris, evenals op de pagina van de website www.biddit.be met betrekking tot het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze akte.

De succesvolle bidder wordt geacht er voorafgaand aan vandaag kennis van te hebben genomen en heeft geen rechtsmiddelen tegenover de verzoeker vanwege verplichtingen die voortvloeien uit de vermelde reglementen en beslissingen.

De succesvolle bidder wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de gefailleerde met betrekking tot de bepalingen opgenomen in de vermelde basisakten en reglementen van mede-eigendom. Hij verbindt zich ertoe deze na te leven en ze op te leggen aan alle rechthebbenden, zelfs huurders.

Alle declaratoire akten en overdrachtsakten van eigendom of vruchtgebruik, inclusief de huurcontracten, moeten uitdrukkelijk vermelden dat de nieuwe belanghebbende perfect op de hoogte is van deze basisakten en reglementen van mede-eigendom en van de vroegere titels, en dat hij wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten die hieruit voortvloeien.

2. Inlichtingen verstrekt door de syndicus

Krachtens artikel 3.94 paragrafen 1 & 2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de instrumenterende notaris aan de syndicus van de mede-eigendom, met name de vennootschap IMMO BELGIUM gevestigd in De Haan, Stationsstraat 33, met name de staat van onkosten, oproepen tot kapitaalbreng, kosten en schulden gevraagd zoals bedoeld in het vermelde artikel 3.94.

De syndicus heeft op deze brief geantwoord op 4 april 2024. Geïnteresseerden kunnen dit antwoord raadplegen op het kantoor van de ondergetekende notaris, evenals op de pagina van de website www.biddit.be met betrekking tot het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze akte. De verzoeker ontheft de instrumenterende notaris van de verplichting om het hierbij aan te hechten.

De succesvolle bieder wordt overigens geacht op de hoogte te zijn van alle documenten en informatie waarvan sprake in de eerste paragraaf van dit artikel die ter beschikking van de kandidaat-succesvolle bidders worden/werden gehouden voor raadpleging op het kantoor.

De instrumenterende notaris verduidelijkt hierbij dat de succesvolle bieder, conform de wet, behoudens tegenstrijdige clausules, tegenover de mede-eigendom verplicht is om de uitgaven, kosten en schulden opgesomd in paragraaf 2, 1°, 2°, 3°, en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek te betalen.

De verzoeker verklaart bovendien het volgende:

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De succesvolle bieder draagt de gewone lasten vanaf de dag waarop hij het genot verwerft, evenredig met de lopende periode, op basis van een afrekening die moet worden opgesteld door de syndicus.

2. Bijzondere gemeenschappelijke lasten

Zijn ten laste van de succesvolle bieder:

1. het bedrag van de uitgaven voor instandhouding, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan pas na die datum om betaling werd verzocht;
2. een staat van 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. een staat van 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. een staat van 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;

De bedragen vermeld in 1° tot 4° zijn ten laste van de succesvolle bieder in zoverre zij voortvloeien uit de processen-verbaal of documenten die door de geïnteresseerden kunnen worden geraadpleegd op het kantoor van de ondergetekende notaris, evenals op de website www.biddit.be met betrekking tot het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze akte.

In het tegenstrijdige geval blijven zij ten laste van de failliete boedel.

3. Reservefonds

Het aandeel van de eigenaar in het reservefonds blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

4. Vorderingen

De eventuele vorderingen ten gevolge van geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan deze laatste, zonder dat de succesvolle bieder verplicht is een schadevergoeding te betalen aan de eigenaar.

5. Andere inlichtingen

Alle kosten met betrekking tot inlichtingen en de overdracht van documenten bedoeld in artikel 3.94 paragrafen 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de eigenaar.

De eigenaar verklaart dat hij gevestigd zal blijven in zijn huidige zetel.

6. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verzoeker verklaart volledig op de hoogte te zijn van het feit dat hij de succesvolle bieder moet vrijwaren tegen alle risico's op uitzetting en tegen de mogelijkheid waarover de vereniging van mede-eigenaars beschikt om het voorrecht voorzien in artikel 27, 7° van de hypotheekwet te laten gelden, teneinde de betaling te garanderen van de bijdragen van het lopende boekjaar en van het voorafgaande boekjaar.

De verzoeker verklaart bovendien volledig op de hoogte te zijn van het feit dat de instrumenterende notaris verplicht is erop toe te zien dat het verkochte goed niet bezwaard is met een hypotheek.

Als gevolg hiervan moet de instrumenterende notaris, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, het bedrag betalen van de achterstallige lasten van de uittredende mede-eigenaar die werden betekend door de syndicus.

7. Stookolietank

De verzoeker verklaart dat, bij zijn weten, er geen stookolietank aanwezig is in het gebouw.

STEDENBOUWKUNDIGE EN ADMINISTRatieve STATUS VAN HET GOED

1. Stedenbouw

1. Gemeenschappen

De notaris herinnert eraan dat de succesvolle bieder van zijn kant beschikt

over de mogelijkheid om voorafgaand aan het sluiten van de verkoop alle inlichtingen in te winnen over de stedenbouwkundige status van het goed en over de omgeving.

Bovendien vestigt de notaris de aandacht van de succesvolle bidder in het bijzonder op het belang en de noodzaak dat hij, bovenop de stedenbouwkundige opzoeking uitgevoerd door de notaris conform de geldende gewestelijke wetgeving, persoonlijk de nodige controles uitvoert, met name van de conformiteit van het verkochte goed met de vergunningen afgeleverd door de bevoegde overheden, evenals van de wettigheid van de werken die (mogelijk) werden uitgevoerd sinds de constructiedatum, door zich te wenden tot de stedenbouwkundige dienst van de gemeente waar het goed gelegen is; hij kan deze dienst vragen om alle vergunningen voor te leggen die werden afgeleverd sinds de constructiedatum van het gebouw tot op heden, dit om na te gaan of geen handelingen of werken aan het goed werden uitgevoerd in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften vermeld in de diverse stedenbouwkundige vergunningen.

2. Plannen- en vergunningenregister - Bestemming

De gemeente beschikt over een gepubliceerd plannen- en vergunningenregister en heeft de volgende informatie bezorgd aan de instrumenterende notaris:

1. er werd geen enkele bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd met uitzondering van een vergunning afgeleverd op 20 februari 1973 (referentie 35029-1972-69) met als voorwerp: "oprichten van een appartementsgebouw";
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, is als volgt: *woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde*;
3. het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel zoals bedoeld in titel VI, hoofdstukken III en IV VCRO, noch van een lopende procedure met het oog op de oplegging van deze maatregel;
4. het onroerend goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkooprecht zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. het onroerend goed maakt niet het voorwerp uit van een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor de verkaveling van gronden;
6. het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit, noch van een projectbesluit betreffende complexe projecten;
7. het goed maakt niet het voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied op basis van artikel 5.6.8, § 1 van de Codex (behoudens de inwerkingtreding van deze bepaling);

3. Brief van de gemeente

Op basis van een vraag gesteld door de ondergetekende notaris heeft het platform VLAANDEREN verbeelding werkt de stedenbouwkundige inlichtingen met betrekking tot het goed afgeleverd op 5 april 2024 met referentie VIP-000007926.

Geïnteresseerden kunnen een kopie van dit document raadplegen op het kantoor van de ondergetekende notaris of op de website www.biddit.be.

4. Bestaande situatie

Behoudens de gegevens vermeld in de bovenvermelde stedenbouwkundige inlichtingen, garandeert de verzoeker:

1. aan de succesvolle bieder dat de handelingen en werken die hij persoonlijk heeft uitgevoerd aan het goed in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften. Hij verklaart bovendien dat het goed bij zijn weten niet getroffen is door illegale handelingen of werken van derden.
2. dat het goed momenteel bestemd is als woning of als parkeerplaats; bij zijn weten is deze bestemming rechtmatig en werd hiertegen geen verzet aangetekend;
3. dat hij geen verbintenissen aangaat met betrekking tot de bestemming die de succesvolle bieder zou willen geven aan het goed; de bieder moet hiervoor persoonlijk instaan, zonder verweermiddelen tegen de verkoper.
4. dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning en dat hij, behoudens voorlegging van een stedenbouwkundig attest dat dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, geen verbintenis aangaat over de mogelijkheid om op het goed de handelingen, werken en wijzigingen bedoeld in de vermelde wetgevingen uit te voeren.

De verzoeker verklaart dat:

- het goed bij zijn weten momenteel niet het voorwerp uitmaakt van een project of een onteigeningsprocedure, noch van een maatregel genomen in het kader van de wetgeving betreffende de bescherming van monumenten en sites;
- het goed bij zijn weten niet bezwaard is met een erfdienstbaarheid van rooilijn, noch met een ondergrondse of bovengrondse inname ten gunste van een overheid of van derden;
- hij niet op de hoogte is van een belasting op de winsten die voortvloeien uit de ruimtelijke ordening.

5. Onroerend erfgoed

a) Inventaris:

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van architecturaal erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

De ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking die op 26 maart 2024 werd uitgevoerd in de databank die digitaal ter beschikking werd gesteld door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

b) Beschermd onroerend goed:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten niet beschermd is.

De ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking die op 24 april 2024 werd uitgevoerd in de databank die digitaal ter beschikking werd gesteld door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

*Meer informatie op de volgende links:
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/13415>*

6. Toezicht op de kwaliteit van de woning – raadpleging van het register van herstellvorderingen

In overeenstemming met wat bepaald is in artikel 3.51 van de Vlaamse Wooncode heeft de instrumenterende notaris het register van herstellvorderingen vermeld in artikel 3.44, §1, lid 3 van de Vlaamse Wooncode geraadpleegd.

Het register van herstellvorderingen bevat geen gegevens over het goed.

1. OVAM

- Decreet

De partijen verklaren geïnformeerd te zijn over de verplichtingen vermeld in artikel 101 van het Vlaams decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De verzoeker verklaart dat het terrein dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst bij zijn weten geen risicoground is in de zin van artikel 2 van het vermelde decreet, wat inhoudt dat geen enkele installatie of activiteit die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kan inhouden zoals gedefinieerd in artikel 6 van het vermelde decreet, aanwezig is/was of wordt/werd uitgeoefend op het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze akte.

De verzoeker verklaart ook dat het goed bij zijn weten niet verontreinigd is in de betekenis van het decreet.

Voor zoverre de vermelde verklaringen te goeder trouw werden afgelegd, zijn de risico's van een eventuele bodemverontreiniging en schade evenals de kosten die eruit zouden kunnen voortvloeien ten laste van de succesvolle bieder, zonder dat deze uit dien hoofde de verkoper kan aanklagen.

- OVAM-attest

De succesvolle bieder wordt geïnformeerd over de inhoud van een bodemattest afgeleverd door OVAM, gedateerd 26 maart 2024, in overeenstemming met artikel 101 van het vermelde decreet. De verzoeker verklaart dat geen recenter bodemattest aan hem werd betekend.

De inhoud van dit bodemattest 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 risicoground 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.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

Rekening houdende met het voorgaande, bevestigt de notaris dat de bepalingen van het decreet betreffende de verkoop van gronden werden toegepast.

2. Leegstand en onbewoonbaarheid

De verzoeker verklaart niet op de hoogte te zijn dat het goed opgenomen zou zijn:

- in het register van leegstaande gebouwen en woningen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- in de lijst van verwaarloosde gebouwen en woningen;
- in de lijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

3. Voorkooprecht

1. Vlaamse Wooncode

De verzoeker verklaart dat bij zijn weten:

- het goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van recente renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken en niet ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard als woning of geen woning is waarvoor de aflevering van een conformiteitsattest werd geweigerd;
- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht;
- het goed niet opgenomen is in de inventaris van onbewoonbaar verklaarde gebouwen en/of woningen, van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, van verwaarloosde gebouwen en/of woningen;
- het goed niet gelegen is in een gebied dat door de Vlaamse regering werd afgebakend als bouw- of renovatiegebied.

Dientengevolge is het voorkooprecht voorzien in de Vlaamse Wooncode niet van toepassing.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van het feit dat het verkochte goed tijdens de voorbije twintig jaar een sociale koopwoning was waarvoor een terugkooprecht van toepassing is.

2. Andere voorkooprechten

De verzoeker verklaart dat de volgende voorkooprechten bij zijn weten niet van toepassing zijn:

- het voorkooprecht voorzien in artikel 2.4.1. van de bovenvermelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- het voorkooprecht betreffende gebieden voor de wettelijke

- herverkaveling van landelijke goederen;
- het voorkeurecht voor natuur voorzien in artikel 37, §1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- het voorkeurecht voorzien in het bosdecreet;
- het voorkeurecht voorzien ten gunste van de vennootschap "Waterwegen en Zeekanal".

4. OVERSTROMINGSGEBIEDEN

1. Op grond van een onderzoek uitgevoerd via www.waterinfo.be/informatieplicht op 25 april 2024, verklaart de notaris, in toepassing van artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen, dat het bovenvermelde gebouw niet gelegen is in een van de risicogebieden voor overstromingen zoals bepaald in het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicogebieden.

2. Uit hoofde van hetzelfde onderzoek verklaart de notaris, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het bovenvermelde gebouw:

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

De grond heeft een score P(erceel): A: geen overstroming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben een score G(ebouw): A: geen overstroming gemodelleerd

3. De verkoper verklaart bovendien dat het bovenvermelde goed bij zijn weten nog nooit overstroomd is.

5. BOSDECREET - DUINDECREET

De verzoeker verklaart dat het goed bij zijn weten niet onder het Bosdecreet van 13 juni 1990 valt en niet gelegen is in een gebied onderworpen aan de reglementering betreffende de duinen of in een landbouwgebied dat belangrijk is voor de duinen.

6. Postinterventiedossier

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de succesvolle bieder op de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 dat met name verplichtingen oplegt tot het bijhouden van een postinterventiedossier dat de nuttige elementen met betrekking tot de veiligheid en de gezondheid vermeldt waarmee rekening moet worden gehouden bij latere werken, met name bouw-, transformatie-, renovatie-, herstellings- en schilderwerken of andere werken.

Gezien het gedwongen karakter van de verkoop (faillissement) wordt de succesvolle bieder ook geïnformeerd over de onmogelijkheid om hem het eventuele postinterventiedossier te bezorgen.

7. Elektrische installaties

De succesvolle bieder werd geïnformeerd over de bepalingen van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning.

Op basis van deze informatie verklaart de verzoeker dat het goed bij zijn weten een wooneenheid is in de betekenis van onderafdeling 2.2.1.1. van hoofdstuk 2.2. (en van afdeling 8.4.2. UITSLUITEND indien de installatie dateert van voor 1981) van Boek 1 van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning.

In het verslag van 12 april 2023 opgesteld door CERTINERGIE werd vastgesteld dat de installatie niet voldeed aan de voorschriften van het Reglement.

De succesvolle bieder erkent te zijn geïnformeerd over het feit dat hij wordt gesubrogeerd in de verplichtingen van de eigenaar en dat hij hierdoor verplicht wordt om de gebreken recht te zetten en uiterlijk 12 maanden vanaf de datum van het controlebezoek op zijn kosten te laten vaststellen dat de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van Boek 1.

8. Energieprestatiecertificaat

Een energieprestatiecertificaat met betrekking tot het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze verkoop werd opgesteld door energiedeskundige Frédéric Benoit Christine Le Maire op 30 april 2023 met vermelding van de unieke code 20230430-0002879651-RES-1 en niveau C - 211.

Een kopie van het vermelde attest wordt **aangehecht aan deze akte.**

9. Asbest

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

De verzoeker verklaart te beschikken over een geldig asbestattest met een unieke code UC: 20230606-000597.000, opgesteld op 6 juni 2023.

De inhoud van dit attest kan worden geraadpleegd op het kantoor van de instrumenterende notaris of op de website www.biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

| Eindconclusie volgens de wetgeving: | | |
|-------------------------------------|-------------|---------------|
| Asbestveilig | | |
| Tijdens de inspectie vastgesteld: | | |
| 0 | 0 | 0 |
| Asbestmaterialen | Beperkingen | Uitsluitingen |

De verzoeker verklaart dat geen nieuw attest werd uitgereikt en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een wijziging van de toestand wanneer:

1. nieuwe asbesthoudende materialen werden ontdekt;
2. werken hebben plaatsgevonden die tot gevolg hadden dat het inspectiegebied vermeld in het bestaande asbestattest kan worden beschouwd als zijnde een gebied zonder risico op asbest;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar veranderd is ten gevolge van een ramp of incident.

De verzoeker verklaart niet op de hoogte te zijn van de aanwezigheid van asbest, behoudens eventuele vermeldingen in het asbestattest.

B. Algemeen verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt.

Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere 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 bidder 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 bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al

een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

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 bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De

bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig 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 vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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.

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 verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop. Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

| |
|--------------------------------|
| <u>C. De Definities</u> |
|--------------------------------|

- 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.

| |
|------------------------------|
| <u>SLOTBEPALINGEN</u> |
|------------------------------|

DELEGATIE VAN DE RECHTEN VAN DE SCHULDEISERS

De prijs wordt betaald aan de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers die geldig werden opgeroepen voor de verkoop, in overeenstemming met artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek, en dit tot het bedrag van hun vorderingen in hoofdsom, interesten en bijkomende kosten.

De succesvolle bidder ziet af van de wettelijke subrogatie in zijn voordeel conform artikel 1251-2° van het oud Burgerlijk Wetboek en verleent de ingeschreven schuldeisers en alle belanghebbenden, die zowel gezamenlijk als afzonderlijk kunnen handelen, een mandaat om opheffing te verlenen en de schrapping te vragen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en vermeldingen waardoor hij zou kunnen worden gesubrogeerd ondanks zijn verzaking.

BETWISTINGEN

De problemen die zich tijdens de transacties voor zouden kunnen doen tussen de bidders, ongeacht om welke reden, worden beslecht door de instrumenterende notaris; niemand kan zich verzetten tegen de onmiddellijke uitvoering van zijn beslissing.

Alle betwistingen en alle geschillen met betrekking tot het lastenboek en de uitvoering ervan tijdens de transacties worden beslecht door de instrumenterende notaris, zonder verweermiddelen tegen zijn beslissing.

INSTEMMING

Elk bod houdt jegens de partij die het bod uitbrengt de volledige naleving in van dit lastenboek, het bijzondere lastenboek en het proces-verbaal van toewijzing. De koper, de succesvolle bidder, ongeacht of deze garantiesteller, opdrachtgever of gemachtigde is, en de borgsteller worden van rechtswege geacht in te stemmen met alle clausules en voorwaarden van dit lastenboek, het bijzondere lastenboek en het proces-verbaal van toewijzing.

SLOTBEPALINGEN

1. Keuze van woonst

De verkoper, de koper, de succesvolle bidder, ongeacht of deze garantiesteller, opdrachtgever of gemachtigde is, en de borgsteller moeten uitdrukkelijk woonst kiezen in België, hetzij in het proces-verbaal van toewijzing, hetzij in de akten van bekrachtiging, van woonstkeuze of van borgstelling.

2. Bewijs van burgerlijke stand

De ondergetekende notaris verklaart na inzage van de bij wet vereiste officiële documenten dat de bovenvermelde naam, de voornamen, de geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de gefailleerde schuldenaar-eigenaar correct zijn.

3. Onpartijdigheid van de notaris

De notaris geeft informatie over de draagwijdte van artikel 9, paragraaf één, lid 2, van de wet betreffende het notarisambt, dat het volgende bepaalt:

“Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere

notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte. “

WAARVAN AKTE.

Gedaan op bovenvermelde datum en plaats.

Na volledige voorlezing van de akte met toelichtingen heeft de notaris getekend.