

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG

Op elf april

ga ik, Ineke D'HAVE, notaris, te Brugge (eerste kanton), die haar ambt uitoefent in de vennootschap "NOTARIAAT VANQUATHEM & D'HAVÉ", met zetel te 8310 Brugge (Sint-Kruis), Moerkerkse Steenweg 410, BE 1009.356.066, notaris te Brugge – eerste kanton, overeenkomstig artikel XX.193, §1 WER over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden, het kohier van lasten, bedingen en voorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, namens de hierna gemelde persoon:

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN:

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor notaris Annelies Vanquathem en Ineke D'havé met zetel te 8310 Brugge (Sint-Kruis), Moerkerkse Steenweg 410, 8310 Brugge(Sint-Kruis) - Telefoonnummer: 050/32.34.06 - e-mail adres: annelies.vanquathem@belnot.be – ineke.dhave@belnot.be
Website: www.notabel.be

Beschrijving van de goederen - Oorsprong van eigendom

STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling (voorheen Nieuwpoort)

In een appartementsgebouw genaamd residentie "Blauwvoet" gelegen te Nieuwpoort, Astridlaan nummer 116, op een perceel grond, gekadastréerd Nieuwpoort - eerste afdeling (voorheen Nieuwpoort), sectie A, volgens titel nummer 31P50, volgens recente kadastrale legger nummer 0031P50P0010, met een oppervlakte volgens titel en recente kadastrale legger van tweehonderd zevenentwintig (227) vierkante meter:

1/ Het ***duplex woonprivatief rechts*** (staande kijken naar het gebouw), gelegen op de derde en vierde verdieping, gekend bij de stad Nieuwpoort als ***appartement 03.02, en kelder op de gelijkvloerse verdieping***, inhoudende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

*op de derde verdieping: inkom met gang, WC met lavabo, slaapkamer één, de woonkamer met keukenhoek en terras uitgevende op de Astridlaan, vanuit de woonkamer de trap leidende naar de bovenverdieping, en de berging;

*op de vierde verdieping: nachthal, twee slaapkamers en een badkamer met WC, ligbad en twee lavabo's (in de praktijk ligbad en één lavabo);

- op de gelijkvloerse verdieping: de kelder nummer één gekend bij de stad Nieuwpoort als K1;

De eigenaars van het privatief zullen toegang moeten verlenen aan de bevoegde personen tot het ventilatierooster voor onderhoud.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zestigduizendsten (160/1.000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

Partitienummer: 0031P50P0022

Kadastraal inkomen: negenhonderd twintig euro (€ 920,00).

- 2/ De **garage nummer één (1)** gelegen op de gelijkvloerse verdieping, inhoudende:
- a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf;
 - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/duizendsten (9/1.000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

Partitienummer: 0031P50P0024

Kadastraal inkomen: eenentachtig euro (€ 81).

Zoals deze goederen beschreven staan in de basisakte van het gebouw verleden voor notaris Jo Vileyn, te Nieuwpoort, op 8 december 2005, overgeschreven op het destijds hypotheekkantoor te Veurne op 20 december daarna, onder nummer 66-T-20/12/2005-10463.

Oorsprong van eigendom

Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

Honderd zestigduizend euro (€ 160.000,00).

Instelpremie:

Er wordt een instelpremie toegestaan zoals hierna bepaald.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 13 mei 2025 om 12 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 21 mei 2025 om 12 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden..

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op maandag 26 mei 2025 om 15 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag vanaf 19 april 2025 tot en met 17 mei 2025 telkens tussen 10 uur en 12 uur; en ook op woensdag 23 april 2025, woensdag 7 mei 2025 en woensdag 14 mei 2025 telkens tussen 14 uur en 16 uur.

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

Publiciteit

Er zal voor onderhavige verkoop publiciteit worden gemaakt via de volgende kanalen:

-Het notarisblad (5 keer), -www.biddit.be (5 weken); -www.immoweb.be (5 weken); -www.vlan.be (5 weken); - en - voor zoveel als mogelijk - een notarieel publiciteitsbord aan het goed.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Voor wat betreft het appartement:

Uit de beschikbare informatie blijkt dat het goed verhuurd is.

De koper zal het genot verkrijgen door het innen van de huurgelden vanaf de ingenottreding.

De koper treedt in het genot nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

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

Vanaf de datum van ingenottreding, is de koper gesubrogeerd in alle rechten en verbintenissen van de huidige eigenaar ten aanzien van de gebruikers van het goed, en moet ten opzichte van deze gebruikers handelen zoals de huidige eigenaar het moet of mocht doen, onverminderd de rechten die hij kan doen gelden ingevolge de wet en waaraan deze bepaling geenszins afbreuk doet, dit alles zonder tussenkomst van de huidige eigenaar noch verhaal tegen hem.

Uit de beschikbare informatie blijkt dat het voorschreven appartement is verhuurd als hoofdverblijfplaats, tegen de bedingen en voorwaarden goed gekend door de koper blijkens overeenkomst van 10 september 2019, geregistreerd op het kantoor rechtszekerheid Veurne op 2 maart 2023 onder nummer 2023C6662SP0000000002905311. Een kopie van voormeld huurcontract zal door ondergetekende notaris ter beschikking worden gesteld aan de koper.

Volgens mondelinge informatie meegedeeld door de huurder heeft de huurder het pand evenwel al enige tijd verlaten en worden er geen huurgelden meer betaald. De huurder heeft tevens zijn sleutel reeds bezorgd.

Wat betreft de eventuele nog bestaande huurwaarborg wordt bepaald dat deze niet zal overgezet worden naar de koper toe gezien de huur reeds stopgezet werd en vermoedelijk reeds verrekend werd.

Voor wat betreft de garage:

Uit de beschikbare informatie blijkt niet dat er huurovereenkomsten of sociale beheersrechten zijn gevestigd betreffende het goed.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden 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 toch verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de huidige eigenaar toe.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Uit de beschikbare informatie blijkt dat er geen voorkoop- of voorkeurrecht met

betrekking tot het goed te hebben toegestaan en dat er ook geen bestaat krachtens de wet, hetgeen bevestigd werd in een opzoeking op het e-voorkooploket van 22 januari 2025.

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

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

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden.

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende 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.

Uit de beschikbare informatie blijkt dat er geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd lastens het verkochte goed en er geen kennis is van zichtbare erfdienstbaarheden **met uitzondering van degene vermeld in de basisakte.**

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven

zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 22 augustus 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, §1 en § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert dat de syndicus, zijnde de vennootschap Euro Immo te Nieuwpoort, Albert I-laan 234 bij schrijven de dato 24 augustus 2024 heeft geantwoord en actualisatie de dato 25 januari 2025. Dit antwoord van de syndicus kan door de kandidaat-koper worden opgevraagd op het kantoor van ondergetekende notaris.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

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

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

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

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbijbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

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

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

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

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht,

maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed blijft toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars.

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

4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de betaling van de kosten en koopprijs door de koper ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

5.- Kosten

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

6. Adres van de partijen

Deze informatie zal opgenomen worden in het proces-verbaal van toewijs.

7.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De koper wordt gevrijwaard tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De instrumenterende notaris is ertoe gehouden toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

8.- Splitsing van het eigendomsrecht

Deze informatie zal desgevallend opgenomen worden in het proces-verbaal van toewijs.

Hypothecaire staat.

Administratieve bepalingen

VLAAMSE DECRETEN

a) Bodemtoestand

1. Er blijkt uit de informatie ingewonnen bij de gemeente en de eigendomstitel dat er op de grond, voorwerp van deze verkoop, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten, die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De OVAM heeft op 2 juni 2022 een bodemattest afgeleverd met referte: 20220394439

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

voorkomt. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten”

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.

Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.”

3. Uit de beschikbare informatie blijkt dat met betrekking tot het verkochte goede geen informatie is omtrent bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de kopers 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.

Op basis van de beschikbare informatie, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging ten zijne laste.

b) Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.

I. Stedenbouw: De koper zal zich, voor wat betreft nieuwbouw, verbouwingen, bouwlijnen, ruimtelijke ordening, beplantingen, ontbossingen en in alle andere opzichten, moeten schikken naar alle uitgevaardigde en nog uit te vaardigen wetten, besluiten en reglementen van stedenbouw en ruimtelijke ordening, namelijk de urbanisatieplannen, de bouw- en rooi-lijnen en alle andere overheidsbesluiten.

II. Er blijkt uit twee stedenbouwkundige uittreksels (voor elk onroerend goed één) afgeleverd door de gemeente van de ligging van het goed op 26 augustus 2024 dat :

Opmerking: de hierna vermelde inlichtingen gelden voor elk van beide voormelde onroerende goederen, tenzij anders vermeld.

1° Voor het goed werden volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen / stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt:

- Gemeentelijk dossiernummer: 38016/6729/B/2004/184, onderwerp: bouwen van 7 appartementen, beslissing: vergund (18/04/2005);

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is met de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- Bestemming Multifunctionele zone volgens het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Nieuwpoort stadscentrum’ (goedgekeurd 25/10/2018);

- woongebieden volgens het gewestplan ‘Veurne-Westkust’ (goedgekeurd 06/12/1976);

- Solitaire vakantiewoningen volgens het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Solitaire vakantiewoningen Westhoek’ (goedgekeurd 23/10/2013);

3° het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch is een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende.

4° Er rust geen voorkooprecht op de goederen overeenkomstig artikel 2.4.1 van de VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° Het goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

6° Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 VCRO

III. De koper zal genoeg moeten nemen met de hierboven verstrekte inlichtingen en desgevallend zelf dienen na te gaan of de verstrekte inlichtingen overeenstemmen met de stedenbouwkundige toestand van het goed.

IV. De koper erkent op de hoogte te zijn van de inhoud van artikel 4.2.1 van de VCRO, waarin de vergunningsplichtige werken en/of handelingen worden opgesomd, alsmede van de mogelijkheid dat in gemeentelijke verordeningen de lijst van vergunningsplichtige

werken en/of handelingen wordt uitgebreid.

V. De koper erkent het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente van de ligging van het goed te hebben ontvangen.

VI. Verder blijkt uit een schrijven van de Stad Nieuwpoort van 26 augustus 2024 dat:

“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.

Wegklasse: Weg met gescheiden rijbanen die geen autosnelweg is

Wegcategorie: Lokale weg type 1

Straatnaam: Astridlaan

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: AWV District Oostende

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.

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale weg type 1

Straatnaam: Astridlaan

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: AWV District Oostende

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.

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale weg type 3

Straatnaam:

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Particulier privaat persoon of instelling

(...) Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

(...) Onroerend Erfgoed

Aanduidingstype: Vastgestelde archeologische zone

Beschrijving: Historische stadskern van Nieuwpoort

Referentie: 11909

Geldigheid startdatum: 19/02/2016

Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11909>”.

c) Monumentenzorg

A. Uit de beschikbare informatie blijkt dat het verkochte goed is opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet, namelijk op de *Inventaris vastgestelde archeologische zone ‘Historische stadskern van Nieuwpoort’ (ID: 11909 en 140009)*. Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet. Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.
2. zonevrije gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.
3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

B. Uit de beschikbare informatie blijkt dat het verkochte goed **niet beschermd** is als monument, archeologische site, cultuurhistorische site, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet.

d) Onteigening - rooilijnen.

Op heden is er geen informatie beschikbaar omtrent een onteigeningsprocedure noch een ruilverkavelingsbericht.

Uit de beschikbare informatie blijkt dat het goed niet getroffen wordt door een rooilijn, wat blijkt uit de voormelde inlichtingen van de stad Nieuwpoort.

Het schrijven van het Agentschap Wegen en Verkeer de dato 4 februari 2025 vermeldt letterlijk het volgende:

“Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0390002 van 0.6 -31 tot 0.6 -18):

- de grens van het openbaar domein is geschat op 10 meter.
- de rooilijn ligt op 10 meter volgens de vigerende wegnormen.
- de rooilijn valt samen met grens openbaar domein / bestaande voorgevellijn.
- de zone van achteruitbouw bedraagt 0 meter.
- de huidige lijnstelling blijft behouden.”

e) Vlaamse Voorkooprechten:

Er blijkt uit een opzoeking op het e-voorkooploket van 10 april 2025 dat het goed niet is onderworpen aan één van de decretale voorkooprechten in het Vlaams Gewest.

f) Leegstand

Uit de inlichtingen van de stad Nieuwpoort blijkt niet dat voorschreven goed is opgenomen in de inventaris van leegstaande gebouwen en/of woningen en/of de inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

g) elektrische installaties

Onderhavige verkoop betreft een wooneenheid in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 10 augustus 2022 werd door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Door ondergetekende notaris werd van de FOD Economie een verlenging van de termijn voor herkeuring van de elektrische installatie bekomen. Uiterlijk tegen 3 maart 2026 zal door hetzelfde keuringsorganisme

vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. Uit schrijven de dato 4 november 2024 vanwege FOD Economie blijkt het volgende hierna letterlijk overgenomen:

“Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag is het toegestaan voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te Astridlaan 116 / 0302 te 8620 Nieuwpoort in orde te brengen te verlengen tot 03-03-2026 , mits naleving van de volgende voorwaarden :

- maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;*
- de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;*
- het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.*

Opmerkingen:

- Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.*
- In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren.*

Met vriendelijke groeten

Hoog Toezicht Energie Infrastructuur en - producten

Algemene Directie Energie”

De koper wordt gewezen op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen na betaling van de kosten en de koopprijs.

h) Energieprestatiecertificaat – renovatieverplichting voor residentiële gebouwen

1/ Overeenkomstig het besluit van elf januari tweeduizend en acht van de Vlaamse Regering, dient de eigenaar die een residentieel gebouw wil verkopen vanaf één november tweeduizend en acht over een EnergiePrestatieCertificaat (EPC) dient te beschikken. Dit EPC dient opgemaakt te worden door een erkende energiedeskundige type A.

Een EPC certificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Vincent Philippe Jean Vandeputte (EP18917) gedateerd van 25 juli 2022 met vermelding van unieke code 20220725-0002645916-RES-1 **en met energieprestatie 251 kWh/(m² jaar) en energielabel C.**

Een digitale kopie van het energieprestatiecertificaat zal aan de betrokken koper overhandigd worden na betaling van de kosten en de koopprijs.

2/ Renovatie-verplichting voor residentiële gebouwen

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt

worden om dit aan te tonen. De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

i) postinterventiedossier

Uit de beschikbare informatie blijkt dat aan het goed werken werden uitgevoerd, dewelke het opstellen van een postinterventiedossier verplichten en dat dergelijk dossier niet werd opgemaakt en of niet beschikbaar is zodat dit niet kan afgeleverd worden aan de koper.

De koper zal indien hij dit wenst zelf instaan voor het opmaken van een postinterventiedossier waarvan de kosten volledig ten zijne laste zullen zijn.

j) stookolietank

Er is geen informatie beschikbaar met betrekking tot de aanwezigheid van een stookolietank. De koper zal desgevallend op eigen kosten het nodige doen voor een geldig keuringsattest of een buiten gebruikstelling conform de wetgeving.

k) zonnepanelen

Uit de beschikbare informatie blijkt dat er zich op of bij het verkochte goed geen zonnepanelen bevinden.

l) Waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 22 januari 2025, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- deels gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, met name overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in signaalgebied;

De grond heeft P(erceel)-score: B

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

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

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

m) Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen

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

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

n) Asbestinventarisattest

Elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór het jaar tweeduizend en één dient uiterlijk op éénendertig december tweeduizend en éénendertig over een geldig

asbestinventaris-attest te beschikken.

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is. De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

SPLITSING

Niet van toepassing

Hypothecaire toestand

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

De actuele hypothecaire toestand werd reeds hoger vermeld.

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.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

Opschortende voorwaarde

Er wordt geen opschortende voorwaarde toegestaan voor het bekomen van een financiering.

Overwijzing van de prijs

Bij huidige verkoop wordt de prijs betaald aan de ingeschreven schuldeisers, aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, en/of aan de schuldeisers die gunstig gerangschikt zijn, waaraan de overwijzing voorgeschreven door artikel XX 193 WER wordt gedaan, dit ten bedrage van hun schuldvorderingen in hoofdsom, intresten en bijhorigheden, het alles onverminderd de toepassing van artikel 1641 van het Gerechtelijk Wetboek.

In al deze gevallen verzaakt de koper aan de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat luidens artikel 1251-2° van het oud burgerlijk wetboek, thans artikel 5.220, 3°

burgerlijk wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers 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 in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling, ondanks zijn verzaking.

Verzaking aan wettelijke indeplaatsstelling – mandaat

De kopers (toewijzelingen op de zitdag(en) of ingevolge commandverklaring, uitoefenaars van een hoger bod of van een voorkooprecht) worden geacht van rechtswege te hebben verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling die zou kunnen optreden in hun voordeel naar aanleiding van hun aankoop.

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

Aan alle bedienden van Annelies Vanquathem & Ineke D'havé, notarissen te Brugge – eerste kanton; met bevoegdheid om afzonderlijk te handelen, om in hun naam alle stukken, akten en processen-verbaal te ondertekenen, en om alle verzakingen te doen die nodig mochten blijken niettegenstaande hetgeen voorafgaat, teneinde deze procedure tot een goed einde te brengen en onder meer doorhaling te geven van alle in- en overschrijvingen die hogervermelde goederen bezwaren, met inbegrip van de ambtshalve inschrijving die zal genomen worden door algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, 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 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 bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, 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 bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder 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 bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich

desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

° een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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 ingentreding 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 medeveler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- 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 vijftientwintig 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 vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of 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 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van 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 massa.

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. De definities

- **De verkoopsvoorwaarden:** alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- **De verkoper:** de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- **De koper:** diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- **Het goed:** het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en zal of zullen verkocht zijn.
- **De online verkoop:** de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- **De verkoop:** de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit.

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

Voor de toepassing van de hypotheekwet wordt de identiteit bevestigd aan de hand van de door de hypotheekwet vereiste stukken.

Recht op geschriften.

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 22 januari 2025.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld te Brugge (eerste kanton) in het kantoor, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft ** samen met mij, notaris, getekend.