

Op achttien juli tweeduizend vierentwintig;
ben ik, notaris **Stephane VAN ROOSBROECK**, met standplaats te Boechout,
overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online ver-
koop op biddit.be op grond waarvan ondergetekende notaris, daartoe be-
noemd bij beschikking van de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling Antwerpen, dedato zes juni tweeduizend vierentwintig,
het navermelde in beslag genomen onroerend goed, openbaar te koop zal stel-
len via online verkoop via Biddit,
Het goed hoort thans toe aan:

(...)

De VERZOEKER:

Deze verkoping geschiedt op verzoek van:

(...)

hierna ook genoemd "**de verkoper**";

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

(...)

HYPOTHECAIRE TOESTAND

Voormeld onroerend goed, wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast.

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

De volmacht(en), indien opgenomen.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

1. Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Stephane VAN ROOSBROECK

Heuvelstraat 54

2530 Boechout

Tel: 03/454.14.54

info@notariaatboechout.be

2. Beschrijving van het goed

1. **GEMEENTE RANST- vierde afdeling - Emblem**

Een huis, met grond en aanhorigheden, te **2520 Ranst (Emblem), Kreupel-
straat 1**, volgens titel gekadastraerd geweest sectie A nummer 135 en thans
gekadastraerd sectie A nummer 0135WP0000 voor een oppervlakte van vol-
gens titel en kadaster van duizend tweehonderdnevenendertig vierkante meter
(1.239 m²).

Met toegekend partitienummer 0135WP0000

(K.I.: 733,00).

2. **GEMEENTE RANST- vierde afdeling - Emblem**

Een perceel grond met (af te breken) bergingen en aanhorigheden, te **2520
Ranst (Emblem), Kreupelstraat +1**, volgens titel gekadastraerd geweest

sectie A nummer 135 X en thans gekadastraerd sectie A nummer 0135XP0000 voor een oppervlakte volgens titel en kadaster van tweeduizend vijfhonderdzesentwintig vierkante meter (2.526 m²).

Met toegekend partitienummer 0135XP0000 (K.I.: 740,00).

Zoals de goederen 1 en 2 vermeld staan op het meetplan opgemaakt door landmeter-expert Rene Goris te Ranst op 1 december 2014, welk plan gehecht werd aan de navermelde akte verleden voor notaris Daniel Van Bockrijck, te Lint, houder der minuut, met tussenkomst van notaris Jan Verreth, te Lier, op zeventwintig juli tweeduizend zestien, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3

Het voormeld meetplan werd overgeschreven in toepassing van artikel 1, laatste lid Hyp. W. Voormeld meetplan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de algemene administratie Patrimoniumdocumentatie. De referte ervan in deze databank is 11015-10192

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

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

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

3. Oorsprong van eigendom

\$

4. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250.000)**.

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 15 van de algemene voorwaarden wat betreft instelprijs en **premie**.

5. Minimumbod

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

6. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 28 augustus 2024 om 14:00 uur**. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 5 september 2024 om 14:00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

7. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van notaris Stephane Van Roosbroeck, ondertekend worden op het kantoor van notaris Stephane Van Roosbroeck op **maandag 9 september 2024 om**

17.00 uur.

De vijf hoogste bidders dienen zich op voormeld moment beschikbaar te houden en de hoogst weerhouden bidder zal op voorhand door ondergetekende notaris worden uitgenodigd om alsdan aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. De instrumenterende notaris heeft het recht deze datum en uur te wijzigen in geval van gewijzigde omstandigheden.

8. Bezoeken + toelichting geven over publiciteit

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10.00 uur tot 12.00 uur en iedere woensdag van 19.00 uur tot 20.00 uur, en dit vanaf zaterdag 27 juli 2024.

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

De publiciteit vindt plaats via de volgende websites en kanalen: website van 'Immoweb', website van 'BIDDIT' en via het notarisblad.

9. Eigendomsoverdracht

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

10. Genot – Gebruik

De verkopers hebben verklaard dat het eigendom **onverhuurd** is, en **thans onbewoond** is, en vrij van gebruik.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Garantie van ontruiming door de verkopers

De huidige bewoners verbinden er zich toe het eigendom volledig te ontruimen en schoon te maken tegen de voormelde datum van ingenottreding. Bij gebreke daaraan hebben de kopers het recht, op kosten van de huidige bewoners, het nodige daartoe te laten doen door een derde.

Uitdrijvingsclausule

De kopers zullen vanaf het definitief worden van de koop, mits betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, bezit mogen nemen van het kwestieuze eigendom en de bezetters zullen het alsdan moeten verlaten en volledig ter beschikking stellen van de kopers en het ontruimen.

Bij gebreke dit vrijwillig te voldoen, zijn de kopers gemachtigd huidige bezetters te doen uitdrijven met al wie en wat er zich uit hun hoofde mocht bevinden en al hun goederen, roerende voorwerpen en meubelen op de openbare weg te doen zetten, dit door het ambt van de eerste daartoe aangestelde Gerechtsdeurwaarder, desnoods met de hulp van de openbare macht op zicht van de grosse van deze akte die de notaris zal afleveren op hun eerste verzoek. Dit alles op hun kosten en risico's en zonder verhaal.

11. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

VOORKOOPRECHTEN

De verkopers verklaren dat, voor zover hen bekend, behoudens wat hierna vermeld wordt, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, noch van een wettelijk of decretaal voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Vlaamse Wooncode, het Vlaamse decreet op het natuurbehoud en natuurlijk milieu, het Vlaamse Decreet op de Ruimtelijke Ordening, de ruilverkaveling en enige andere overheidsregeling.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoekingen niet is gebleken dat het goed op heden het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht, een voorkeurrecht tot aankoop of een recht van wederinkoop in voordeel van een derde **behoudens hetgeen hierna vermeld.**

VOORKOOPRECHT VLAAMSE CODEX WONEN

Conform artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen (hierna VCW), beschikt de initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, VCW of artikel 5.85, §1, tweede lid, VCW renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.

Onverminderd het eerste lid, krijgen het Vlaams Woningfonds, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3 VCW, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 VCW, of in de inventaris;

2° de woning, bedoeld in artikel 3.31 VCW, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied.

De verkopers verklaren uitdrukkelijk dat het verkochte eigendom **niet** onder de toepassing valt van artikel 5.76 VCW.

"DE VLAAMSE WATERWEG"

Het goed is gelegen in het watergebonden gebied als bedoeld in het decreet van 2 april 2004 betreffende de omzetting van de Dienst voor de Scheepvaart in het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap De Scheepvaart, zoals gewijzigd bij decreet van 23 december 2016 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van Waterwegen en Zeekanaal NV van publiek recht en nv De Scheepvaart van publiek recht.

Bijgevolg beschikt de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse

Waterweg over een recht van voorkoop op het goed indien het volgens zijn bestemming dienstig kan zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap.

Teneinde de begunstigen van dit voorkooprecht in de mogelijkheid te stellen hun voorkooprecht uit te oefenen, wordt door de instrumenterende notaris dit voorkooprecht aangeboden via het e-voorkooploket.

12. 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.

13. Opschortende voorwaarde financiering

Ter verduidelijking van artikel 16 van de algemene voorwaarden deelt ondergetekende notaris mee dat het goed wordt verkocht **zonder** de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

14. 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.

15. Gemeenheden

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

16. Erfdienstbaarheden

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

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

*De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden:

In voormelde akte verleden voor notaris Daniel Van Bockrijck, te Lint, houder der minuut, met tussenkomst van notaris Jan Verreth, te Lier, op zeventwintig juli tweeduizend zestien, wordt ondermeer letterlijk het volgende vermeld:

"De verkopende partij verklaart tenslotte geen kennis te hebben van het bestaan van andere mogelijke bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden en er zelf geen te hebben toegestaan met uitzondering van de erfdienstbaarheden vermeld in een akte van vestiging erfdienstbaarheid recht van over-

gang, verleden voor notaris Jan Verreth, te Lier op 16 juni 2015, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 juni 2015 onder formaliteit 59-T-23/06/2015-09314. Met name in voordeel van de loten 1, 2, 3 en 4 van het bovenvermeld meetplan een eeuwigdurend recht van doorgang en overgang werd gevestigd over het naastliggend eigendom te Ranst (Emblem), Kreupelstraat, gekend ten kadaster sectie A nummer 134/A, met een breedte van 5 meter, waarvan de voorwaarden luiden als volgt: "Het recht van overgang zal kunnen uitgeoefend worden te voet en/of met voertuigen door personen en/of goederen komende van en gaande naar de Kreupelstraat en de achterliggende rechthebbende eigendommen, zijnde de bovenvermelde goederen beschreven als HEERSEND ERF. In en op deze zone waarop het recht van overgang kan worden gevestigd, mogen geen voertuigen, materialen of andere voorwerpen worden geplaatst die de doorgang zouden belemmeren. Deze erfdiensbaarheidszone dient eveneens als ruimingsstrook van de naastliggende waterloop voor de bevoegde diensten en dient steeds te worden vrij gehouden, teneinde de noodzakelijke ruimingswerken van de aanpalende waterloop niet te belemmeren. Deze erfdiensbare weg heeft een minimale breedte van 5 meter, zoals aangeduid op het bovenvermelde meetplan. De eigenaar van het lijdend erf heeft de mogelijkheid om leiding van nutsvoorzieningen te hebben of te laten aanleggen in de ondergrond en de bovengrond van de strook grond waarop de erfdiensbaarheid wordt gevestigd. Het onderhoud van deze weg en de wegbedekking valt volledig ten laste van het lijdend erf, behoudens beschadigingen aangebracht door toedoen van derden, waarvoor de eigenaar van het lijdend erf het recht heeft de schadeverwekker aan te spreken voor de aangebrachte schade. De comparanten, en diens rechtsopvolgers, verbinden er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de wegenis zou kunnen schaden, en zullen samen instaan voor het onderhoud van deze erfdiensbare weg. De aldus te vestigen erfdiensbaarheid zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersende erf en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdend erf. Zij zal eeuwigdurend en kosteloos zijn, en zal in werking treden vanaf heden. De erfdiensbaarheden blijven ook gelden voor de rechtsopvolgers van de huidige eigenaar. De eigenaar verbindt zich ertoe van onderhavige overeenkomst melding te maken in geval van eigendomsoverdracht en/of verhuring, of vestiging van enerlei recht op bovenvermeld perceel."

NIEUW GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN De loten 1 en 2 zijn belast met een erfdiensbaarheid van doorgang, zoals illustratief met stippellijn aangeduid op het bovenvermelde meetplan, opgemaakt door de heer Rene Goris, landmeter-expert te Ranst, op 1 december 2014, en die wordt aangeduid met de bewoordingen "bestaande wegenis" en "nieuwe wegenis", in voordeel van de loten 1,2, 3 en 4 van het bovenvermeld meetplan.

Dit recht van doorgang zal kunnen worden uitgeoefend te voet en/of met voertuigen door personen en/of goederen komende van en gaande naar de Kreupelstraat en de rechthebbende eigendommen, zoals aangeduid op het opmetingsplan. In en op deze zone waarop het recht van uitweg kan worden gevestigd, mogen geen voertuigen, materialen of andere voorwerpen worden

geplaatst die de doorgang zouden belemmeren. De eigenaars van het heersend en van het lijdend erf hebben de mogelijkheid om leiding van nutsvoorzieningen te hebben of te laten aanleggen in de ondergrond en de bovengrond van de strook grond waarop de erfdienstbaarheid wordt gevestigd. De comparanten, en hun rechtsopvolgers, verbinden er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de wegnis zou kunnen schaden, en zullen samen instaan voor het onderhoud van deze erfdienstbare weg. De aldus te vestigen erfdienstbaarheid zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersend erf en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdend erf. De aldus te vestigen erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend en kosteloos zijn, en zal in werking treden vanaf heden. De erfdienstbaarheden blijven ook gelden voor de rechtsopvolgers van de huidige eigenaar. De eigenaar verbindt zich ertoe van onderhavige overeenkomst melding te maken in geval van eigendoms-overdracht en/of verhuring, of vestiging van enerlei recht op bovenvermeld perceel.

De kopende partij zal worden gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de verkopende partij betreffende voorgaande. Deze nieuwe gevestigde erfdienstbaarheden werden vastgelegd in het lastenkohier van openbare verkoop gesloten door notaris Jan Verreth op 17 juni 2015, gevolgd door een proces-verbaal van definitieve toewijs gesloten door notaris Jan Verreth te Lier, op 1 juli 2015, waarbij lot 3 werd verkocht."

Deze bepalingen blijven van toepassing voor zover ze nog van kracht zouden zijn.

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

De verkopers verklaren zelf niet op de hoogte te zijn van andere erfdienstbaarheden en er zelf geen te hebben gevestigd of toegestaan in het voor- of nadeel van het goed behoudens deze hoger vermeld.

* Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

* Het wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte en de aanpalende eigendommen. De verkopers verklaren geen weet te hebben van bijzondere overeenkomsten hieromtrent.

17. 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

18. Vorderingen tot vrijwaring

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

19. Administratieve bepalingen

STEDENBOUW – RUIMTELIJKE ORDENING – MONUMENTEN

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. Mocht het eigendom getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit, dan zullen de kopers deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verzoekers.

2.1. De verkopers verklaren:

- dat het goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van landschappelijk erfgoed, zoals bepaald in het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013. De verkopers verklaren eveneens hieromtrent geen betekening of kennisgeving te hebben ontvangen;
- dat er hen voor het verkochte goed **geen** enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch in het vooruitzicht gesteld;
- dat het verkochte goed **niet** werd opgenomen in een inventaris van leegstaande, verkrotte of verwaarloosde (bedrijfs-)gebouwen of woningen en dat hen geen voornemen daartoe door de overheid bekend is;
- dat er met betrekking tot voorschreven goed **geen** planbatenheffing verschuldigd is;
- dat voor de actuele bestemming en voor alle constructies die door de verzoekers werden opgericht de vereiste stedenbouwkundige vergunningen hebben bekomen, en dat die constructies conform die vergunningen werden opgericht **behoudens het navermelde**;
- dat zij geen kennis hebben van enige verbouwing zonder de vereiste vergunningen noch van enige bouwovertreiding met betrekking tot het verkochte goed, zodat, voor zover hen bekend, voor alle bestaande constructies de nodige stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd, **behoudens het navermelde**;

De navermelde voorwaardelijke omgevingsvergunning afgeleverd door de gemeente Ranst op **5 oktober 2023** omvat het ondermeer volgende besluit:

"Art. 1:

§1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivering van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt zich de motivering eigen voor de onderstaande beslissing.

§2. Het college van burgemeester en schepenen, verleent de vergunning aan \$, voor de bestemmingswijziging van een bedrijfs-woning naar een zonevreemde woning aan Kreupelstraat 1 in 2520 Emblem.

Art. 2:

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden en lasten:

-het advies van Departement Landbouw en Visserij van 6 september 2023 moet strikt opgevolgd worden.

-de bedrijfsgebouwen 2 (ca 161 m²) en 3 (ca 425 m²) dienen te worden gesloopt binnen de 12 maanden.

-De aanwezige verharding op de site dient te worden gereduceerd tot 80 m² binnen de 12 maanden.

-Alle afbraakmaterialen moeten van het perceel worden verwijderd.

-De vrijgekomen oppervlakte moet worden aangeplant met levend groen.

-De tuinzone dient beperkt te blijven tot 30 meter van de woning en 50 meter van de weg.

...”

De kopers verklaren deze toestand goed te kennen en alle gevolgen daarvan voor hun rekening te nemen. Zij zien af van elke aanspraak, wegens deze toestand, tegen de verkopers. Zij erkennen dat de notaris hen uitdrukkelijk gewezen hebben op de mogelijke gevolgen die uit deze toestand kunnen voortvloeien, en ontslaan de notaris van elke verdere aansprakelijkheid ter zake.

- dat er met betrekking tot voorschreven goederen geen milieuvergunning werd afgegeven noch een meldingsplicht bestaat met uitzondering van de milieuvergunning voor een propaangastank van 1.000 liter.

2.2. De kandidaat-kopers hun aandacht wordt speciaal gevestigd op het feit dat het voor hem belangrijk en noodzakelijk is om persoonlijk te controleren of het verkochte goed conform is aan de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en of de eventueel aan het goed uitgevoerde werken legaal zijn, door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking die zal uitgevoerd worden door de instrumenterende notaris overeenkomstig de regionale van kracht zijnde voorschriften. Hij kan aan de bevoegde dienst stedenbouw vragen om hem inzage te geven in de vergunningen die werden afgeleverd sinds de bouw van het goed tot op heden, om zo deze conformiteit en legaliteit vast te stellen.

3.1. Conform artikel 7.6.4. Vlaamse codex ruimtelijke ordening bevestigt de instrumenterende notaris dat de gemeente Ranst, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

3.2. Op vraag van ondergetekende notaris, heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een bundel bezorgd met de vastgoedinformatie, de milieu-informatie en de uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister, dit alles afgeleverd op 02/05/2024, en waarvan de liefhebbers kennis kunnen nemen door publicatie op de website www.biddit.be.

4. Conform art. 5.2.1 §1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening bevestigt de instrumenterende notaris dat, voor zoveel dit kon worden nagegaan, voor het ho-

ger vermelde goed:

- **geen andere** meldingen werden teruggevonden inzake afgeleverde omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen dan deze die gemeld werden door het gemeentebestuur (zie hoger), met name:

Stedenbouwkundige vergunningen:

***dossiernummer 11035_1963_68**

Gemeentelijk dossiernummer: 1963/40024

Onderwerp: bouwen nieuwbouw kippenhok

Aard van de aanvraag: nieuwbouw land- en tuinbouw

Vergunning dd. 09/07/1963

***dossiernummer 11035_2017_1013**

Gemeentelijk dossiernummer: 2017/00084

Onderwerp: saneren en isoleren van een bestaande woning

Aard van de aanvraag: verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning

Vergunning dd. 18/01/2018

Voorwaarden: De (nood) woning aangeduid op het plan als (3) wordt afgebroken zodra de te verbouwen woning bewoonbaar is. collectief te zuiveren gebied: De DWA-aansluiting dient te gebeuren via een voldoende grote septische put waar voorlopig zowel zwart als grijs water op aangesloten wordt (minimum 3.000 liter tot 5 inwoners en 600 l/inwoner vanaf meer dan 5 inwoners). De overloop van de septische put kan aangesloten worden op de openbare riolering / het bestaande afwateringssysteem of – bij ontbreken hiervan – via een sterfput. Bij aansluiting van de woning (op het moment dat er riolering in de straat gelegd wordt), dient het grijs afvalwater afgekoppeld te worden van de septische put. Indien een sterfput voorzien werd, dient deze ook op dat moment uit dienst genomen te worden. Bij de bouw van de woning dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden om deze ingrepen mogelijk te maken.

***dossiernummer 11035_2011_609**

Gemeentelijk dossiernummer: DBM2017/00002

Onderwerp: uitbouw zonevrije woning

Aard van de melding: verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning

Aktenaam door het college dd. 14/07/2017

omgevingsvergunning:

Beschrijving: bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar zonevrije woning

Omv nummer: OMV_2023091601

Project type: aanvraag omgevingsproject

Datum Beslissing: 05/10/2023

Type: **voorwaardelijk goedgekeurd (zie hoger)**

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is **agrarische gebieden**;
- zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkopers, het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maat-

regel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex, en dat **evenmin** een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

- **geen** recht van voorkoop geldt zoals bedoeld in artikel 2.4.1. Vlaamse codex ruimtelijke ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- **geen** melding werd teruggevonden dat het deel zou uitmaken van een goedgekeurde verkaveling.
- volgens de verklaring van de verkopers en de beschikbare gegevens, het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Het stedenbouwkundig uittreksel en stedenbouwkundige vastgoedinformatie worden voorafgaandelijk aan de verkoop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud, de bepalingen en voorschriften erin opgenomen, te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

5. Artikel 4.2.1. Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Ondergetekende notaris heeft de kopers-liefhebbers gewezen op artikel 4.2.1. Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

ZONEVREEMD

De kopers worden door ondergetekende notaris in kennis gesteld dat, zoals voormeld, het thans verkochte goed gelegen is in **agrarisch gebied**, hetgeen, volgens de definitie van Ruimte Vlaanderen het aldus een zonevreemde woning betreft. Voor deze woning gelden dus de verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden die de codex voorziet voor zonevreemde woningen.

De kopers verklaren genoeg te nemen met deze verklaring en er naar de gevolgen van te kennen en te aanvaarden zonder verder verhaal tegen de verkopers.

DECREET ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat voormeld goed **niet** is opgenomen in één van de hierna gemelde vijf inventarissen vermeld in artikel 4.1.11 van het Onroerend Erfgoeddecreet, hetzij de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de notaris of er voor de verkochte goederen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers **ontkennend**, en verklaren deze laatsten dat er sinds één mei tweeduizend één, aan de verkochte goederen, geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

OVERSTROMINGSGBIED

Het goed is

- **niet** gelegen in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen in een afgebakende oeverzone;

- **niet** gelegen is in een signaalgebied;
- **niet** gelegen in een risicozone voor overstromingen. Artikel 129, §1 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen definieert een risicozone als een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of kan blootgesteld worden.

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

- P score (overstromingskans voor het perceel): A
- G score (overstromingskans voor het gebouw): A

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering 2050;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

BODEMDECREET – 27 oktober 2006

1. De verkopers verklaren dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, 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, als bedoeld in artikelen 2 en 6 van het Bodemdecreet. De verkopers verklaren bijgevolg dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen risicogrand is.

2. De verkopers leggen de bodemattesten voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op 30 april 2024.

Deze bodemattesten vermelden letterlijk wat volgt:

"(...) 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkopers verklaren met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaringen door de verkopers te goeder trouw afgelegd werden, nemen de kopers de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

De notaris wijst de kopers er echter op dat voornoemd attest geen enkele

waarborg biedt omtrent het al of niet zuiver zijn van de grond en dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven, zelfs al werd er geen saneringsverplichting aan de overdrager opgelegd naar aanleiding van onderhavige overdracht.

REGLEMENTERING INZAKE GRONDVERZET

De verkopers verklaren dat de bij deze verkochte grond **niet** het voorwerp is geweest van uitgravingen van grond of grondverzet waarop de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met het gebruik van uitgegraven bodem van toepassing zijn.

ASBEST-ATTEST – ASBESTINVENTARISATIE.

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

2. De verkopers beschikken hiervoor over een **asbestinventarisatetest** met unieke code UC: 20240116-000373.000, opgemaakt op 16/01/2024.

De verkopers en kopers verklaren uitdrukkelijk dat de kopers, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werden gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De **samenvattende conclusie** van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Tijdens de inspectie vastgesteld:

7 asbestmaterialen

0 beperking(en)

0 uitsluiting(en)

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

2 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

5 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

3. De verkopers verklaren dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

4. Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt door de verkopers aan de definitieve kopers overhandigd.

5. De verkopers verklaren geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

6. De definitieve kopers verklaren op de hoogte te zijn dat het asbestinventarisatetest geen uitspraak doet over het “asbestvrij” zijn van een gebouw. Het as-

bestinventarisatetest beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden. Zij verklaren te weten dat dit attest in principe niet zal volstaan om afbraakwerken uit te voeren en dat zij op de hoogte zijn van de verplichting om het asbestattest binnen één jaar te actualiseren als er sprake is van een gewijzigde toestand.

7. De notaris vermeldt dat de inbreuk op de informatieplicht in de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij deze akte. De kopers bevestigen dit en verklaren te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

PARTICULIERE STOOKOLIETANKS

De verkopers verklaren dat er zich in het eigendom een bovengrondse stookolietank met een inhoud van 3.500 liter bevond, vervaardigd uit staal. De verkopers verklaren dat zij deze stookolietank reeds hebben laten verwijderen.

De verkopers bevestigen dat er, voor zover hen bekend, nooit lekken zijn geweest aan de stookolietank die aanleiding hebben gegeven tot bodemverontreiniging of tot verspreiding in de riolering, de oppervlaktewateren, de grondwaters of de naburige eigendommen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper en de kopers verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties te laten uitvoeren omdat de kopers de elektrische installatie volledig gaan renoveren.

De kopers erkennen ervan op de hoogte te zijn dat zij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur, hiervan schriftelijk op de hoogte moeten brengen. Zij verklaren tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Nathalie Aline De Volder gedateerd op 19-09-2022 met vermelding van unieke code 20220919-0002677889-RES-2. Het berekend energieverbruik bedraagt: 1080 kWh/m². Een kopie van dit energieprestatiecertificaat zal voor de verkoop gepubliceerd worden op de website www.biddit.be. Het origineel van dit certificaat wordt aan de kopers overhandigd bij het definitief worden van de verkoop.

RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIEEL GEBOUW

Het goed is een residentieel gebouw. De kopers worden erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De kopers worden erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder worden de kopers 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.

De kopers werden gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-

naleving van de renovatieverplichting.

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

Thans is er geen termijn lopende is voor de renovatieplicht dat op de koper bij het verlijden van de authentieke akte zou overgaan.

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Ingevolge de raadpleging door ondergetekende notaris van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt, werden **geen KLIM-beheerders** gemeld.

REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

In overeenstemming met artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen heeft ondergetekende notaris op heden het register van herstellvorderingen (www.wonenvlaanderen.be/registervanherstellvordering) geraadpleegd, met betrekking tot voorschreven eigendom, hieruit blijkt: **geen informatie**.

VERZEKERINGSATTEST

De verkoper heeft bij zijn weten **geen verzekeringsattest** voor de aansprakelijkheidsverzekering van dienstverleners in de bouwsector ontvangen gezien er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grotere onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1792 en 2270 B.W. Indien toch zou blijken dat hij daarvan in het bezit is verbindt hij zich ertoe dit aan de koper te overhandigen.

20. 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.

21. Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

De 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.

22. 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.

23. 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. 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.

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

Een 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 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen**Artikel 13.**

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing**Artikel 14.**

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en

zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

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

Elke in gebreke blijvende 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 :

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

Wettelijke indeplaatsstelling**Artikel 17.**

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

Uitdrijving**Artikel 18.**

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

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

Toewijzing aan een medeveiler**Artikel 19.**

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

Sterkmaking**Artikel 20.**

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

aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21.

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

Borg

Artikel 22.

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23.

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

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

Prijs

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op de-

zelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. **Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %)**. Zij 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 driehonderd-

duizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- dertien komma vijftig procent (13,50 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma 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); 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 commandoverklaring (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 registratie-

rechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), 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 verkoopvoorwaarden.

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 van rechtswege plaats, 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.

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

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

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

voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de 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 aankoop prijs 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.

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 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.

D. Volmacht

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

- alle huidige en toekomstige medewerkers van ondergetekende notaris Stephane Van Roosbroeck te Boechout of zijn opvolger, met macht om elk afzonderlijk en alleen op te treden;

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

SLOTBEPALINGEN

De ingeschreven schuldeisers, diegene die een bevel of een bewarend beslag hebben doen overschrijven en de beslagenen, zullen ten minste één maand voor de verkoop aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden en om aanwezig te zijn bij het verlijden van het procesverbaal van definitieve toewijzing.

Binnen de acht dagen na voormelde betekening zal melding gemaakt worden op de kant van de overschrijving van het beslag op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 met de gevolgen bepaald door artikel 1584 van het Gerechtelijk Wetboek.

Ingeval van geschil over de verkoopsvoorwaarden, zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij bij ondergetekende notaris worden aangebracht binnen de acht dagen na voormelde aanmaning.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Boechout, op hogervermelde datum, en na voor-

lezing van en toelichting bij deze akte, door mij, notaris, getekend.