

Gaan Wij, Meester **PHILIPPE VERLINDEN**, geassocieerd Notaris te 9100 Sint-Niklaas, Casinostraat 10, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

TEN VERZOEKE VAN

*

Hierna genoemd “*de verzoekende partij*” en/of “*de verkopende partij*”

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten volgende delen:

- De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing op alle online verkopen;
- De definities waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- De volmachten.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

BESCHRIJVING VAN HET TEKOOFGESTELDE GOED

GEMEENTE BEVEREN – zesde afdeling – Kieldrecht –

Een woning (kadastraal gekend als handelshuis), met alle aanhorigheden op en met grond, gelegen te Beveren (Kieldrecht), Dorpsstraat 7, op het kadaster gekend volgens titel sectie D, nummer 0471/L/P0000, voor een oppervlakte volgens titel en kadaster van vijfhonderdtachtig vierkante meter.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend driehonderd vierenzestig euro (€ 1.364,00).

Datum uittreksel kadastrale legger: 3 oktober 2023.

Hierna genoemd “*het onroerend goed*” of “*het goed*”

Toelichting

Enkel het onroerend goed wordt verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

*

BIJZONDERE KOSTEN

Daar het voorschreven onroerend goed door toedoen van de curatoren wordt verkocht, zullen de curatoren recht hebben op een afzonderlijk ereloon, waarvan de hoegroetheid zal worden bepaald door de rechtbank overeenkomstig artikel zes van het Koninklijk Besluit van 10 augustus 1998 (Belgisch Staatsblad 8 september 1998) dit onverminderd de gerechtskosten van de curatoren in verband met de tegeldemaking.

INSTELPRIJS

De instelprijs voor de online verkoop bedraagt: **honderdnegentigduizend euro (€ 190.000,00)**.

INSTELPREMIE

In casu wordt er **geen instelpremie** toegekend.

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt telkens duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 28 mei 2024 om vijftien uur (15u00).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 5 juni 2024 om vijftien uur (15u00), 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 PROCES VERBAAL TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende geassocieerd notaris Philippe Verlinden te 9100 Sint-Niklaas, Casinostraat 10, op woensdag 12 juni om 16u30.

Zoals hierna bepaald in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden, dient dit proces-verbaal van toewijzing ondertekend te worden uiterlijk tien werkdagen na het ogenblik waarop de biedingen werden afgesloten.

BEZOEKEN

Het onroerend goed zal door de kandidaat-kopers bezocht kunnen worden, **na voorafgaandelijke bevestiging door het kantoor van de ondergetekende notaris** op: **woensdag en vrijdagmiddag van 12u.-14u. zijnde woensdag 8, 15, 22 en 29 mei en vrijdag 10, 17, 24 en 31 mei 2024.**

Met het oog op een plaatsbezoek dienen de kandidaat-kopers op voorhand contact op te nemen met het kantoor van geassocieerde notarissen Verlinden en Houtsaeger te Sint-Niklaas.

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

TOEWIJZINGEN ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Artikel 16 van de algemene voorwaarden om toe te wijzen onder **opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering** door de koper wordt uitdrukkelijk **uitgesloten**.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GEBRUIKSTOESTAND

Het goed is deels vrij van gebruik en deels verhuurd, met name is het handel gelijkvloers vrij en het bovenliggend appartement verhuurd.

De koper zal er het genot van hebben:

- het handel gelijkvloers: door het vrij gebruik ervan,
- het bovenliggend appartement: door de inning van de huurgelden.

De huurovereenkomst dateert van 27 januari 2023.

De actuele huurprijs bedraagt duizend vijftig euro (€ 1.050,00).

De koper verklaart volledig ingelicht te zijn over de voorwaarden waarop het bovenliggend appartement verhuurd is en daaromtrent alle gewenste inlichtingen te hebben verkregen.

De koper ontslaat de notaris van alle nadere toelichting dienaangaande.

Ten opzichte van de huurder treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden krachtens de wet in zijn hoedanigheid van koper, dit alles zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem. Om zelf in het gebruik te treden, zal hij alle wetten en plaatselijke gebruiken moeten in acht nemen.

De toewijzing zal vanaf het definitief worden van de toewijzing alle kosten en lasten met betrekking tot het onroerend goed dragen, waaronder het aandeel in de onroerende voorheffing van het lopende aanslagjaar dat zal afgerekend worden naar aanleiding van de betaling van de koopsom.

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

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

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van de voorkoop- of voorkeurrechten van iedere persoon aan wie een dergelijk recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zou zijn. De uitoefening van deze rechten vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Voorschreven onroerend goed is volgens de opzoeking bij de Vlaamse Grondenbank niet getroffen door een voorkooprecht.

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 erfdiensbaarheden 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 – GEMEENHEDEN

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.

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

De eigenaar 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 er geen erfdienstbaarheden werden gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden met uitzondering van diegene vermeld in de eigendomstitel verleden voor notaris Vincent Lesseliers op datum van 30 november 2010, hetgeen letterlijk luidt als volgt:

“De verkoper verklaart dat zijn eigendomstitel volgende bepaling inhoudt: “In een akte van notaris Henri Van Der Auwermeulen te Kieldrecht van zeven mei negentienhonderd vijftachtig staat letterlijk het volgende: “... In een akte verkoop verleden voor notaris Henri Van Der Auwermeulen te Kieldrecht van drie oktober negentienhonderd zeventig staat letterlijk het volgende vermeld: ‘De scheidingsmuur met het aanpalende woonhuis, Tragel nummer 29 en de afsluiting van den hof gemerkt onder de litterae ABC van aangehecht plan (welk woonhuis en aanpalende grond toebehoort aan de verkoper) zijn gemeenschappelijk. De opening welke zich bevindt tussen de punten A.B. gemerkt op voormeld aangehecht opmetingsplan dient gedicht te worden op eerste verzoek van een der partijen op gemeenschappelijke

kosten; (...)” De verkoper verklaart dat de opening waarvan hierboven sprake inmiddels werd gedacht, zodat het voorgaande niet meer van toepassing is.”

De koper wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande voor zover deze nog van toepassing zijn.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en leidingen Informatie Meldpunt (KLIM), is het eigendom, voorwerp van deze overeenkomst, niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse of ondergrondse hoogspanningslijnen.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de eigenaar 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 eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaar om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

VORDERING TOT VRIJWARING

De koper treedt eveneens in alle rechten die de eigenaar 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.

STEDENBOUWKUNDIGE TOESTAND

Ondergetekende notaris minuuthouder vestigt de aandacht van partijen erop dat het Vlaams decreet van achttien mei negentienhonderd negennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet houdende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, zoals gewijzigd bij het decreet van zesentwintig april tweeduizend en aangepast een aangevuld bij decreet van zevenentwintig maart tweeduizend en negen, thans gecoördineerd tot de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, van toepassing is op huidige verkoping.

De stad Beveren waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.5. en 5.2.6. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing zijn. Ondergetekende Notaris bevestigt:

1) Dat voor het onbebouwde gedeelte van het onroerend goed noch een bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning onder het oude stelsel werd afgeleverd, noch een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd. De verkopende partij verklaart voor al de door hem uitgevoerde vergunningsplichtige werken een bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben verkregen.

De verkopende partij verklaart verder geen werken, handelingen en wijzigingen te hebben uitgevoerd, verricht of tot stand gebracht die in strijd zijn met de bestemming en de voorschriften van de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, ook al waren deze werken, handelingen en wijzigingen niet vergunningsplichtig.

Dat voor het onroerend goed noch een bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning onder het oude stelsel werd afgeleverd, noch een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met uitzondering van:

- *Vergunning voor veranderingswerken aan de voorgevel d.d. 22/12/1958;*

- *Vergunning voor verbouwen bankfiliaal en woning d.d. 26/01/1989;*

- *Vergunning voor het verbouwen van ASLK kantoor d.d. 23/03/1989;*

- *Vergunning voor het verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning d.d. 09/10/2003;*

De definitieve toewijzing zal er zelf zijn zaak van maken om bij de gemeentelijke administratie en bij de stedenbouwkundige administratie, alsook bij elke andere betrokken overheid, te onderzoeken of het goed de bestemming kan krijgen die hij eraan wenst te geven.

De verkopende partij is jegens de definitieve toewijzing ontslagen van enige verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de definitieve toewijzing aan het goed wil geven; hij zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkopende partij. De definitieve toewijzing zal bijgevolg geen verhaal hebben jegens de verkopende partij wat betreft de beperkingen, zowel huidige als toekomstige, aangebracht aan zijn eigendomsrecht door de stedenbouwkundige voorschriften, en de definitieve toewijzing wordt geacht kennis te hebben van alle informatie dienaangaande.

- 2) Dat de stad Beveren beschikt over een plannen- en vergunningenregister; het stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 30 oktober 2023, en zal worden overhandigd aan de definitieve toewijzeling.
- 3) Dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht.
- 4) Dat voor voormeld onroerend goed geen planbatenheffing is verschuldigd.
- 5) Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens is “woongebieden”.
- 6) Dat voormeld goed noch het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening noch er een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
- 7) Dat het goed geen deel uitmaakt van een verkaveling.
- 8) Dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet betreffende complexe projecten de dato vijftiende april tweeduizend veertien.
- 9) Dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 § Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Ondergetekende instrumenterende notaris bevestigt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het onroerend goed waarop deze akte betrekking heeft, zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

PLANNENREGISTER

1. PLANNEN

Plan Status beslissing Bestemming

Gewestplan 2.22_13_1 - Sint-Niklaas - Lokeren

goedgekeurd door Koning op 7/11/1978

Wegens de schaal van het gewestplan is de

bestemming voor interpretatie vatbaar

- woongebieden

Recht van voorkoop ruimtelijke ordening

2.15_1_1 - gebied gebruiksrui in kader van
grondenbank LSO goedgekeurd door de minister (Vlaamse
regering) op 25/05/2007

Rooilijnplan (gemeentelijk) 2.43_106_1 -

Provinciale Baan (N451) - overname van Provincie 01.05.2009
(GR. 31.3.2009)

goedgekeurd door Deputatie op 17/08/1994

de voorgevel valt samen met de rooilijn.

3. VERORDENINGEN

*Bouwverordening 2.31_1_1 - Algemene bouwverordening inzake
wegen voor voetgangersverkeer*

goedgekeurd door Vlaamse Regering op 29/04/1997

*Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_2_1 -
Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake
openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden
voor dergelijke verblijven*

goedgekeurd door Vlaamse Regering op 8/07/2005

*Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_4_1 -
Gewestelijke*

*Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten,
infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden
lozing van afvalwater en hemelwater*

goedgekeurd door Vlaamse Regering op 5/07/2013

*Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_6_1 -
Algemene Stedenbouwkundige Verordening Beveren*

goedgekeurd door Gemeenteraad op 25/06/2018

*Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_3_1 -
Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake
toegankelijkheid*

goedgekeurd door Vlaamse Regering op 5/06/2009

*Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_5_1 -
Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake breedband*

goedgekeurd door Vlaamse Regering op 9/06/2017

*Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_7_1 -
Provinciale Stedenbouwkundige Verordening weekendverblijven
en openluchtrecreatieve terreinen*

goedgekeurd door Vlaamse Regering op 13/07/2015

*Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_8_1 -
Gemeentelijke Verordening visienota meergezinswoningen*

goedgekeurd door Gemeenteraad op 29/03/2022

*Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_9_1 -
Gemeentelijke verordening op het toekennen van huis-en
busnummers*

goedgekeurd door Gemeenteraad op 29/03/2022

VERGUNNINGENREGISTER

Dossiernr. Gemeente: 46003/1314/B/1988/115

Dossiernr. RWO: LDM/BM/8/46003/1797/1

Aanvrager(s): A.S.L.K.

Onderwerp: verbouwen bankfiliaal en woning
Aard : Andere
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente 08-04-1988
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag 27-06-1988
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag Weigering
Werd beroep ingediend bij de bestendige deputatie? Ja
Datum van de beslissing van de bestendige deputatie over het beroep 26-01-1989
Aard van de beslissing van de bestendige deputatie over het beroep Vergunning
Dossiernr. Gemeente: 46003/1314/B/1958/227
Aanvrager(s): LINGIER Oscar
Onderwerp: veranderingswerken aan voorgevel
Aard : Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente 29-10-1958
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag 22-12-1958
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag Vergunning
Dossiernr. Gemeente: 46003/1314/B/1989/66
Dossiernr. RWO: LDM/CVH/8/46003/1797/2
Aanvrager(s): A.S.L.K.
Onderwerp: verbouwen ASLK kantoor
Aard : Verbouwen van/tot of uitbreiden van kantoren
Datum ontvangstbewijs 08-02-1989
Datum van de beslissing over de aanvraag 23-03-1989
Aard van de beslissing over de aanvraag Vergunning
Dossiernr. Gemeente: 46003/1314/B/2003/419
Aanvrager(s): JACOBS Bert
Onderwerp: gevelrenovatie en plaatsen publiciteit
Aard : Verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente 14-08-2003
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag 06-10-2003
Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag 09-10-2003
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag Vergunning
INLICHTINGEN VASTGOEDINFORMATIE
Het onroerend goed bevindt zich in een zuiveringszone van het type: centraal gebied

OVERSTROMINGSGEBIEDEN

1. Blijkens opzoeking gedaan op 3 oktober 2023 via de website www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de minuuthoudende

notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 Wet betreffende de verzekeringen, dat het bij deze verkochte goed, voor zover hij kan nagaan, niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Integraal waterbeleid

2. Uit een raadpleging van de overstromingsplannen van de Vlaamse overheid (via de website www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt dat het hierbij verkochte goed:

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

De perceelscore luidt: A

De gebouwscore luidt: A

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

ONTEIGENING – MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

De verkopende partij verklaart dat hem geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat het voorwerp van de verkoop bij zijn weten niet het voorwerp is van een onteigeningsplan.

De verkopende partij verklaart dat het hierboven omschreven goed:

- niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris genoemd in artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen;
- geen beschermd goed overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site) is, noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

VLAAMSE CODEX WONEN

De sociale woonorganisatie met uitzondering van de huurdersbond, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over een recht van voorkoop op de woningen waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 of artikel 5.85 §1, lid 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Onverminderd het voorgaande, krijgen de coöperatieve vennootschap “Vlaams Woningfonds”, het Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op, overeenkomstig artikel 5.76 §1 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, of in de inventaris;

2° de woning, bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, 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.

Zelfde instellingen beschikken, overeenkomstig 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen over een recht van wederinkoop of vergoeding gedurende twintig jaar, met betrekking tot de sociale huur- en koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.

Volgens de ingewonnen inlichtingen is voorschreven onroerend goed hier niet door getroffen.

Register herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

BODEMGESTELDHEID

Ondergetekende instrumenterende notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van eigenaar.

1. De verkopende partij verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn 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 artikels 2 en 6 van het Bodemdecreet. Tevens verklaart de verkopende partij, vanwege de OVAM, geen registratie-attest te hebben ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

Voor zover voorgaande verklaringen door de verkopende partij te goeder trouw afgelegd werd, neemt de kopende partij de risico's van eventuele bodemverontreiniging, eventuele gebruiks- of bestemmingsbeperkingen en/of voorzorgsmaatregelen op zich, alsmede de eventuele schade, zowel als de kosten van bodemsaneringswerken, die daaruit zouden kunnen voortvloeien, en verklaart hij dat de verkopende partij hiervoor tegenover hem tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

2. De verkopende partij verklaart dat de kopende partij vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 6 oktober 2023 , overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden

niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

te Mechelen, 06.10.2023”

Ondergetekende notaris deelt mee dat een blanco-attest niet de bevestiging impliceert dat de grond niet vervuild is en houdt dus geen garantie in dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn.

Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Gelieve u hierover dan ook te informeren. Meer informatie vindt u op www.grondverzet.ovam.be.

3. De verkopende partij verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Tevens verklaart de verkopende partij dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek van het verkochte goed heeft plaats gehad.

PARTICULIERE STOOKOLIETANK

Uit de eigendomsakte blijkt:

“De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed een ondergrondse stookolietank bevindt met een inhoud van vijfduizend (5.000) liter. De verkoper verklaart dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd voor 1 augustus 1995.

*2. De verkoper verklaart dat **deze stookolietank werd geledigd, gereinigd en gevuld met inert materiaal** overeenkomstig de VLAREM II-wetgeving zoals blijkt uit het attest afgeleverd door All-in tank service op 3 september 2021 en dat het restafval nadien werd afgevoerd en verwerkt bij een erkende verwerker, zoals blijkt uit zelfde attest.*

3. De koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van voormeld attest.”

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkopende partij verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid en een handel gelijkvloers omvat.

Bij proces-verbaal van **telkens** 5 januari 2024 werd door VZW “OCB” vastgesteld dat de installatie - zowel wat betreft de wooneenheid als het handel gelijkvloers - niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van

12 maanden vanaf het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De definitieve toewijzing is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De definitieve toewijzing behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De kosten van herkeuring door het organisme zullen ten laste zijn van de definitieve toewijzing. Een exemplaar van het proces-verbaal zal aan de definitieve toewijzing worden overhandigd.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verkopende partij verklaart dat het energieprestatiecertificaat van de bij deze verkochte eigendom dateert van 4 januari 2021. De energiedeskundige is Hugo Pieters Pieters en de erkenningscode van de energiedeskundige is EP18164. Het certificaatnummer van het energieprestatiecertificaat is 20210104-0000587541-RES-7. De berekende energiescore is 229 kWh/m²jaar (categorie C). Het energieprestatiecertificaat zal worden overhandigd aan de definitieve toewijzing.

RENOVATIEVERPLICHTING

Ondergetekende Notaris wijst de kopende partij er op dat binnen de vijf (5) jaar na de datum van deze akte voorschreven onroerend goed, voor zover het een *niet-residentieel gebouw* is zoals bedoeld in het decreet van 30 oktober 2020 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009, dient te voldoen aan de volgende minimale energieprestatieniveaus:

- dakisolatie: als voor de dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75 m² K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24W/m² K geplaatst.
- Vervanging enkel glas: aanwezig enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1W/m² K.
- Vervanging oude verwarmingstoestellen: aanwezige centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van de akte, orden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming voldoet aan de minimale installatie-eisen voor renovatie. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.

- Vervanging oude koelinstallaties: koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op datum van het verlijden van de akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Vanaf 1 januari 2023 moet naast het minimale maatregelenpakket de gebouweenheid binnen de 5 jaar na verkoop (en andere overdrachten (open definitie)), erfpacht en opstalrecht, een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% (of label C) behalen.

De kopende partij is op de hoogte dat hij binnen de vijf jaar na heden een nieuw EPC dient op te maken teneinde aan te tonen dat hij aan de renovatieverplichting voldaan heeft.

Voor zover het goed *een residentieel gebouw* betreft, wordt de koper 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.

Verder wordt de kopende partij 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.

ASBESTINVENTARISATTEST

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

De eigenaar beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC:20240110-000096.000, gedateerd op 10 januari 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “Niet-asbestveilig”.

De eigenaar verklaart 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.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de eigenaar aan de koper overhandigd.

De eigenaar verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De comparanten verklaren op de hoogte te zijn van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftiengint januari tweeduizend en één, in werking getreden op één mei tweeduizend en één, aangaande de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen waar aannemingswerkzaamheden in de ruimste zin van het woord worden uitgevoerd.

Overeenkomstig artikel 48 van dit Koninklijk Besluit dient de verkoper het postinterventiedossier over te dragen aan de nieuwe eigenaar, teneinde hem toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken uit te oefenen.

Het postinterventiedossier dient overeenkomstig artikel 36 van het vermeld besluit minstens de volgende documenten te bevatten:

- de architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk;
- de informatie voor de uitvoerders van te voorziene latere werkzaamheden, inzonderheid de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructie-elementen;
- de relevante verantwoording van de keuzen in verband met onder andere de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de Curator geen kennis te hebben van het bestaan van een postinterventiedossier en dat de vorige eigenaar volgens diens verklaringen, zoals blijkt uit de eigendomstitel, geen postinterventiedossier aanwezig was bevestigde hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De Curator verklaart dat er in de beschikbare documenten van de faling geen postinterventiedossier bevindt en dat de uiteindelijke koper, indien nodig, zel een dossier zal dienen samen te stellen.

HYPOTHECAIRE TOESTAND VAN HET ONROEREND GOED

Het onroerend goed wordt 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.

*

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 eigenaar 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 EN 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 eigenaar 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.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd

(onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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 bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend met de

minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer 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 eigenaar, 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 eigenaar in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de eigenaar dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de eigenaar 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 mededelen 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar 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 bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de eigenaar 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.

Er wordt niet gewerkt met een premie voor de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

De kopende partij dient zijn deelname in de kosten (inclusief de registratierechten en/of btw) en het ereloon te betalen op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, of, in geval van opschortende voorwaarde, nadat alle opschortende voorwaarden waaraan onderhavige verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

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:

- Twintig komma vijfentachtig procent (20,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma vijftien procent (18,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenzeventig procent (16,75%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftwintig procent (16,25%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfendertig procent (14,35%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftentwintig 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 negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

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

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

Artikel 25bis. . Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

De hoogst weerhouden bidder 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 nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de eigenaar

De eigenaar 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 eigenaar zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteresten

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en

de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de eigenaar 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 eigenaar bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de eigenaar 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 eigenaar toekomt als een forfaitaire 17 schadeloosstelling. De eigenaar 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 – Herveriling bij rouwkoop: Indien de eigenaar kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op

kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de eigenaar 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 eigenaar, 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 eigenaar, 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 eigenaar 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. DEFINITIES

De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

De eigenaar: 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 een 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 eigenaar 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 eigenaar 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. VOLMACHTEN

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

1. De heer Machiel Todts, geboren te Bornem op 19/10/1995, wonend te 9140 Temse, Antwerpse Steenweg 19 A
 2. Mevrouw Symoens Kristel, wonend te 9100 Sint-Niklaas, Hoge Heerweg 66;
- Hierna ook samen "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 2, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

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 instaat 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 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.

SLOTVERKLARINGEN

Algemeen

Voorlezing werd in het openbaar gegeven van hetgeen voorafgaat, van het algemeen kohier van lasten, bedingen en voorwaarden en van artikel 3.18.0.0.14 alinea 1, 1° Vlaamse Codex fiscaliteit.

Recht op geschriften

De ondergetekende Notaris verklaart dat het recht op geschriften op onderhavige akte vijftig euro (€ 50,00) bedraagt.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Bevestiging identiteit

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen, waarvoor betreffende comparanten ondergetekende notaris uitdrukkelijk toestemming hebben gegeven;

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje dat de namen, voornamen, datum, plaats van geboorte en rijksregister nummer/ondernemingsnummer van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Verleden op plaats en datum op datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben Wij, Notaris, dit proces-verbaal ondertekend.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT