

Rep.nr.: 4326	VERKOOPSVOORWAARDEN
Datum: 9 augustus 2024	VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE
Dossier: 2230060	

Opgesteld door notaris **An Sibiet**, notaris te Kapellen op **negen augustus tweeduizend vierentwintig**,

Onder deze voorwaarden zal ondergetekende notaris overgaan tot de openbaar verkoop bij opbod ten gunste van de hoogst- en laatst-biedende, **zonder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod**, via het online veilingplatform **www.biddit.be**, met een instelprijs en een instelpremie, met een biedingsperiode die een aanvang zal nemen op 2 september 2024 aanstaande om 13.00 uur en zal eindigen acht (8) kalenderdagen later, zijnde op 10 september 2024 aanstaande om 13.00 uur, onder voorbehoud van de werking van de "zandloper" (zie hierna), volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM:

STAD ANTWERPEN- drieënveertigste afdeling - Wilrijk tweede afdeling

In een appartementsgebouw, Residentie "Bievelde", op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen te Sportstraat 33, volgens titel en recent kadastraal uittreksel, sectie E, nummer(s) 45S P0000, voor een oppervlakte van vijfhonderdentwee vierkante meter (502 m²).

Het appartement gelegen op de **tweede verdieping rechts** in de Sportstraat nummer "A7" in blok A, met gekend partitienummer **P0013**, begrijpende:

In privatieve en uitsluitende eigendom: hal, bergkast, badkamer met plaatsje voor centrale verwarming, wc, living, keuken en twee slaapkamers, alsmede op het gelijkvloers een bergplaats gemerkt "A7";

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tien/honderd vierenveertigsten (10/144sten) in de gemene delen van het hele complex waaronder de grond.

- tien/zesentachtigste (10/86sten) in de bijzondere gemene delen van blok A.

KI: zevenhonderdvijfentachtig euro (€ 785,00)

Zoals het goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Henri De Cort te Antwerpen, Wilrijk op 11 mei 1979, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Antwerpen op 22 mei daarna, boekdeel 7282 nummer 7.

TOEBEHORENDE AAN EN VOOR MIJ VERSCHIJNEND:

(...)

Hierna "Eigenaar" of verzoeker genoemd.

DETTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM:

(...)

(...)

Ondergetekende partijen verklaren zich akkoord met volgende voorwaarden van de openbare verkoop via BIDDIT:

DEZE VERKOOPSVOORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN:

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

Door hun bod geven de kandidaat-kopers te kennen dat zij kennis hebben genomen van alle bepalingen van deze akte, worden zij geacht hiermee hun akkoord te geven en verbinden zij zich ertoe alle hierin opgenomen bepalingen en verplichtingen na te leven.

A) BIJZONDERE VOORWAARDEN:

1. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor An Sibiet
Fien Cuypers
Hoogboomsteenweg 181
2950 Kapellen
Tel: 03 605 49 36

an.sibiet@belnot.be

2. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

De voormelde 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. INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **HONDERDNEGENENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 129.000,00)**.

4. INSTELPREMIE

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie ten laste van de massa gelijk aan één procent (1%) van zijn eerste bod. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet.

Deze premie komt ten laste van de massa.

5. MINIMUMBOD

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

Ondergetekende notaris oefent het toezicht uit op de biedingen. Zij kan, niettegenstaande elk verzet of elk protest, elke vergissing begaan bij de ontvangst van een bieding, als bij de toewijzing, deze rechtzetten en soeverein beslissen over elke betwisting tussen bidders. Tegen deze beslissingen is er geen beroep mogelijk.

Ondergetekende notaris kan ook biedingen weigeren of ze als onbestaande verklaren van personen die haar onbekend zijn of van wie de identiteit of de goedgeheid haar niet bewezen lijken. Zij steeds kan één van de vorige biedingen hernemen en de toewijzing uitspreken ten gunste van een van de vorige bidders, die zich daartegen niet kan verzetten.

Ieder bod is bindend. Elke bieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiend uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden. De *vijf hoogste bidders* blijven echter gebonden na de afsluiting van de biedingen tot en met de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing of de inhouding van het goed.

6. AANVANG

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **2 september 2024 om 13.00 uur**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **10 september 2024 om 13.00 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.

De mogelijkheid van de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering wordt uitdrukkelijk voor deze verkoop uitgesloten.

7. DAG EN UUR ONDERTEKENING VAN PV VAN 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 notaris op **woensdag 11 september 2024 om 17.00 uur**.

8. BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke **zaterdag van 10 tot 12 uur** en van 14 tot 16 uur en dit vanaf 17 augustus 2024 tot en met 7 september 2024.

De bewoners zullen daartoe hun medewerking verlenen, op straffe van ertoe gedwongen te worden door een daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

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 eigenaar en bewoner zullen daartoe zijn medewerking verlenen, op straffe van ertoe gedwongen te worden door een daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, indien nodig met behulp van de openbare macht.

Als aanvulling op en/of afwijking van deze algemene verkoopvoorwaarden, worden de volgende voorwaarden bedongen.

9. PUBLICITEIT

Deze verkoping zal bekendgemaakt worden bij middel van een verkoopbord, een pandbrochure en een digitale affiche, alsook bij middel van volgende publicaties gedaan voorafgaandelijk de verkoop :

- op www.notaris.be/immo
- op www.biddit.be
- op www.immoweb.be
- op www.zimmo.be

10. EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Het risico gaat eveneens over op de kopers vanaf dat ogenblik.

11. GENOT-GEBRUIK

Het bij deze te koop gestelde goed wordt verhuurd.

Mits volledige betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, komen de kopers in het genot van de tekoopgestelde eigendommen door het ontvangen van de huurgelden vanaf de eerstvolgende vervaldag na betaling van de koopprijs en kosten.

Verhuring:

Er bestaat een niet geregistreerde onderhandse huurovereenkomst de dato 29 mei 2022 voor een huurwaarde van zevenhonderdvijftig euro (€ 750,00) op naam van (...). Er werd een huurwaarborg van twee maanden huur (zijnde €1.500) betaald in contanten aan de huidige eigenaar. Deze huurwaarborg zal verrekend worden bij de betaling van de prijs door de koper.

Voor de persoonlijke ingebruikname dienen de kopers zich te schikken naar luid der wet en plaatselijke gebruiken.

Alle om het even welke formaliteiten en rechtsplegingen voor de uitdrijving van de bewoners ten welke titel ook, zullen door de kopers en te hunne kost, last en gevaar moeten gedaan worden zonder tussenkomst van de verzoekster, noch enig mogelijk verhaal tegen haar of tegen de werkende notaris.

De kopers zullen eventuele huurders evenwel niet kunnen uitdrijven zonder voorafgaande rechtspleging voor de Vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is, om de machtiging tot uitdrijving te bekomen.

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.

Inboedel

De kopers worden er door ondergetekende notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet inbegrepen is in de verkoop. De verkopers verklaren dat in voormeld huurcontract geen inboedel voorzien is. De inboedel aanwezig in het appartement behoort de huurders toe en zal door de huurders ingeval van uitdrijving of opzeg moeten verwijderd worden. De huurder zullen het goed leeg en borstelschoon moeten ter beschikking stellen. Indien de bij deze verkochte goederen niet volledig leeg zouden zijn bij de in gebruikname door de kopers, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel en rommel op initiatief van de kopers dienen te gebeuren, zonder dat de eigenaars/verzoekers of de notaris enige vrijwaring verlenen, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de kopers tegenover de eventueel in gebreke gebleven huurders, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

12. ERFDIENSTBAARHEDEN:

De kopers zullen het eigendom nemen met al zijn actieve en passieve, heersende en lijdende, voortdurende en niet- voortdurende, gekende en ongekende, zichtbare en onzichtbare rechten en dienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn, vrij aan de kopers de ene uit te

oefenen en zich tegen de andere te verweren en te verzetten, doch alles op hun uitsluitende kost, last en gevaar en zonder tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Tegenwoordige verkoop geschiedt ook onder de eventuele lasten, bedingen en voorwaarden, vervat in voormelde eigendomstittel en voormelde basisakte, waarvan de kopers verklaren kennis genomen te hebben, en voor dewelke zij de eigenaar en ondergetekende notaris ontslaan ervan in tegenwoordige akte verdere melding te maken.

De kopers worden dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar, in zoverre deze voorwaarden nog van toepassing zouden zijn.

Huidige akte en gezegde akten zullen één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden en zullen bijgevolg volledige uitvoerbare kracht hebben.

13. VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

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

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

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit zijn opzoekingen de dato 11 april 2024 niet het bestaan is gebleken van enig voor- of wederinkooprecht.

14. 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 kopers hebben de staat van het goed kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheid van het eigendom.

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

15. 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.

16. GEMEENHEDEN

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

17. SCHADE AAN DE GROND OF DE 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. VERZEKERINGEN

De kopers zijn gehouden de verzekeringspolissen over te nemen en hun bijdrage in de premies te betalen en te voldoen vanaf de eerstkomende vervaldag voor zover het verzekeringspolissen betreft die zijn afgesloten voor rekening van de mede-eigendom.

Voor de overige polissen zijn de kopers gehouden zelf het nodige doen voor het afsluiten van een nieuwe polis, indien zij zich wensen te verzekeren tegen brand en andere risico's.

20. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

HET BODEMDECREET:

De instrumenterende notaris wijst op de toepassing van het Decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming. Hij wijst de verzoekers op de draagwijdte van deze bepalingen inzake aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

De verzoeker heeft verklaard dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten **geen risicoground** is. Dit wil zeggen dat op deze grond geen risico- inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico –inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

Enkel volgens de bekomen inlichtingen, beperkt tot hetgeen kenbaar is, blijkt dat in het verkochte privaat gedeelte geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat evenmin in de gemeenschappelijke delen van het gebouw een risico-inrichting gevestigd is of was, die voorkomt op de lijst bedoeld in artikel 2,13 en 2,14° van het bodemdecreet, en die uitsluitend bestemd is of was voor het bij deze verkochte privaat gedeelte.

Hetgeen bevestigd werd door het bestuur van de stad Antwerpen in haar nagemeld stedenbouwkundig uittreksel van 19 februari 2024.

Met betrekking tot hoger gemeld eigendom werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op 3 februari 2023, waarvan de inhoud luidt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: 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.”

De verzoeker verklaart met betrekking tot het verkochte goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verzoeker te goeder trouw werd afgelegd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, onder de bevestiging dat de verzoekers hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

De instrumenterende notaris bevestigt overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet dat de bepalingen van dit Decreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

De instrumenterende notaris wijst er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

De kopers zullen, hiervan een kopij ontvangen, de documenten liggen ter inzage op het notariskantoor.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 27 maart 2009 is van toepassing op onderhavige verkoop.

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de eigenaar, voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

Verder wordt bepaald dat geen bouwwerken, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voormelde grond zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

De stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Bij schrijven van 19 februari 2024 heeft de stad Antwerpen het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie medegedeeld betreffende hoger gemeld eigendom. De kopers zullen, hiervan een kopij ontvangen, de documenten liggen ter inzage op het notariskantoor.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen op **artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**.

INFORMATIEPLICHT Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vermeldt en informeert de notaris, voor zover hij kan nagaan, met betrekking tot het goed:

1) dat er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (stedenbouwkundige vergunning) is afgegeven, met uitzondering van:

- **een vergunning voor het oprichten van een appartementsgebouw de dato 18 april 1977 met dossiernummer 11002_1977_80740;**

- **een vergunning voor het oprichten van een appartementsgebouw de dato 18 april 1977 met dossiernummer 11002_1977_8074;**

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- *deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op voormeld goed;*

- *voormeld goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;*

- *de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;*

- *de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;*

- *het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat voormeld goed integraal vergund is.*

De instrumenterende notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente of stad wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van voormeld goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente of stad verstrekte gegevens.

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het goedgekeurd gewestplan Antwerpen (14) is: **woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14; art 1**

Het onroerend goed is gelegen in een Gewestelijk RUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN van 19 juni 2009.

3) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) Vlaamse Codex en ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4) dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurrecht, of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat het goed niet onder toepassing valt van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van grond (verkaveling), doch dat volgende vergunning tot opheffing werd teruggevonden:

- een vergunning voor de opheffing van verkavelingsvergunning met dossiernummer **WI/1975/V/0003-197517, gekend bij RWO onder referentie 143/088 (De verkaveling omvatte het verkavelen van een stuk grond in 10 loten voor woningbouw.) de dato 13 juli 2018, met dossiernummer OMV_2018046194.**

6) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of projectbesluit.

Artikel 4.2.1 Vergunningsplichtige handelingen

De kopers worden gewezen, zoals voorzien in hoger gemeld artikel 5.2.1. §1., op de inhoud van artikel 4.2.1. van gemelde Codex, houdende overzicht van vergunningsplichtige handelingen, waarvan de inhoud kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be.

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de eigenaar, zo voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

Onroerend Erfgoed - Beschermd monumenten, Landschappen en Stads- en Dorpsgezichten

Uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat:

- er inzake voorschreven eigendom geen voorontwerp of ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stads- en dorpsgezichten of enig besluit tot definitieve bescherming ervan werd betekend, noch enig besluit tot voorlopige of definitieve bescherming als landschap, noch dat het eigendom op enige wijze voorlopig noch definitief is beschermd.

- het eigendom niet werd opgenomen in één van de inventarissen vermeld in artikel 4.1.1. van het Onroerenderfgoeddecreet, te weten in de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld. <https://inventaris.onroerenderfgoed.be>

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet.

VLAAMSE WOONCODE.

Uit hogergemeld schrijven van de stad Antwerpen van 19 februari 2024 en uit de opzoeking in het E-voorkooploket de dato 11 april 2024, blijkt dat het te koop gestelde goed niet gelegen is in een woonvernieuwingsgebied of woningbouwgebied dat als bijzonder gebied door de minister werd erkend of bij Vlaams Regeringsbesluit werd afgebakend; verder dat het eigendom niet gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurrecht.

BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3).

Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakte volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.

- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besl.VI.Reg. van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en 87 van het Bosdecreet.

- de verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

De verzoeker verklaart dat het goed **geen bos is** als bedoeld in het Bosdecreet.

FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT

Bij nazicht op de KLIM-website is het voormeld goed **niet** gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderd éénentachtig, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van **10 oktober 2023** werd door de heer ACA, vzw te Roeselare vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. De kopers zullen op eigen kosten deze installatie in overeenstemming moeten brengen met voormeld Reglement en na afloop van een termijn van **achttien maanden** vanaf de definitieve toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De kopers zijn verplicht hun identiteit en de datum van de toewijs mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kopers behouden evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De ondergetekende notaris zal de kopers op de hoogte stellen van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hen zullen aangerekend worden.

De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de notaris ontvangen na het definitief worden van de verkoop.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot gemeld goed door energiedeskundige Stefan De Ruyscher de dato 22 juni 2023 met vermelding van certificaatnummer 20230622-0002926182-RES-1.

Dit energieprestatiecertificaat maakt melding van een berekend energieverbruik van 557 kWh/m², wat overeenstemt met **energielabel F**.

De kandidaat-kopers werden op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Het origineel van dit certificaat zal aan de uiteindelijke koper door ondergetekende notaris worden overhandigd na het definitief worden van de verkoop.

Energieprestatiecertificaat gemene delen

De verkoper verklaart dat voor het gebouw nog geen EPC gemeenschappelijke delen werd opgemaakt en dat hij de koper dus geen kopie van het EPC gemeenschappelijke delen heeft bezorgd.

De koper wordt erop gewezen dat dit EPC verplicht aanwezig moet zijn sinds 1 januari 2024. De eigenaas kunnen beboet worden aangezien het EPC gemeenschappelijke delen nog niet is opgemaakt.

RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIËLE GEBOUWEN EN GEBOUW-EENHEDEN

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat aangezien de akte van toewijs na 1 januari 2023 wordt verleden 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.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De kopers worden erop gewezen dat de renovatieplicht wel van toepassing is aangezien het appartement energieprestatieniveau label F heeft.

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

ASBESTINVENTARISATTEST

De koper wordt erop gewezen dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie (te weten met minstens een dak en die een mens kan betreden) met risicobouwjaar (te weten opgericht voor 2001) ten laatste op **31 december 2031** over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

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.

Een geldig asbestinventarisattest met unieke code 20230630-000011.000 werd opgemaakt op 30 juni 2023.

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

Asbestmaterialen: 2

Beperkingen: 0

Uitsluitingen: 0

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen: dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen: verwijderen

0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen

2 Asbestmateriaal: zorgvuldig beheren”

STOOKOLIETANK:

Naar de informatie die tot dusver kon worden ingewonnen door de instrumenterende notaris, wijst niets erop dat in het verkochte goed een ondergrondse of een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

DISTRIBUTIECONTRACTEN

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, voorzover deze abonnementen niet op naam van de huurder staan. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden. Uit het huurcontract blijkt dat abonnementen voor elektriciteit en verwarming werden afgesloten op naam van de huurder.

Het waterverbruik is gemeenschappelijk voor het gebouw. De syndicus bezorgt hiervoor een berekening van het aandeel van elke eigenaar op basis van de waardes op de tussenmeters.

POSTINTERVENTIEDOSSIER :

Voor zover de instrumenterende notaris kon nagaan, blijkt dat er geen werkzaamheden werden uitgevoerd sinds 1 mei 2001 die onder de toepassing vallen van het Koninklijk Besluit van vijftiendag januari tweeduizend en één inzake de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, zodat geen postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

RISICOZONE OVERSTROMING – INTEGRAAL WATERBELEID

De instrumenterende notaris deelt de koper mee dat uit nazicht op onder andere www.waterinfo.be/informatieplicht blijkt met betrekking tot het voormelde goed dat:

- de Perceelscore of P-score van het kadastraal perceel is: A;
- de Gebouwscore of G-score van het gebouw is: A
- NIET gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone;
- NIET gelegen is in een signaalgebied.

- NIET gelegen is een risicozone voor overstroming;

De verzoeker verklaart dat er geen recent (minder dan één jaar oud) overstromingsattest werd opgemaakt. Dit is een attest opgemaakt door een bevoegde deskundige om de P-score en G-score te actualiseren op basis van de gebouwenkenmerken, de bouwwijze of de genomen maatregelen voor de bescherming tegen overstromingen.

Informatief wordt aan partijen in verband hiermee gemeld:

- de P-score geeft de mate van overstromingsgevoeligheid van een perceel grond weer;
- de G-score geeft, indien van toepassing, de mate van overstromingsgevoeligheid van een gebouw (groter dan 25 m²) weer.

De P-score en de G-score bestaan uit vier klassen (A, B, C en D), die het volgende betekenen:

1° klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

2° klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050;

3° klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

4° klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

De P-score kan nooit lager zijn dan de G-score.

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.

21. Hypothecaire toestand

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

De beslagberichten werden geraadpleegd op 8 augustus 2024, waaruit bleek dat er geen bericht voor het goed bestond.

De verzoeker verklaart dat er geen pand werd verleend op, noch met beding van eigendomsvoorbehoud werd gekocht, een roerend goed dat door incorporatie of bestemming onroerend is geworden en dat thans mee verkocht wordt. Dit blijkt ook uit de raadpleging van het pandregister op datum van heden.

22. KOSTEN VAN DE VERKOOP

Op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs en uiterlijk vijf dagen na het afsluiten van de biedingsperiode, moet de koper op het kantoor van de instrumenterende notaris, de kosten betalen zoals voorzien in artikel 25 van de nagemelde algemene verkoopvoorwaarden. Deze kosten, op forfaitaire wijze berekend en bepaald ingevolge een degressief percentage op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs - dienen door de koper te worden betaald op het kantoor van de notaris en op de wijze bepaald in artikel 24, binnen vijf dagen na het afsluiten van de biedingsperiode.

Betaling:

De betalingen van koopprijs en koopkosten moet gebeuren via **een overschrijving** op de derdenrekening van de instrumenterende notaris.

Overeenkomstig artikel 24 van de algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de betalingstermijn voor betaling van de **koopprijs zes weken**, dit alles vanaf het definitief worden van de verkoop.

23. VERWIJLINTRESTEN

Als afwijking op artikel 27 van de algemene verkoopvoorwaarden worden de verwijlinteressen vastgesteld op acht ten honderd per jaar, pro rata berekend.

24. BEPALINGEN APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM

Statuten van het gebouw

De juridische verdeling van voormeld gebouwencomplex in verschillende entiteiten werd gedaan blijkens voormelde akte verleden voor notaris Henri De Cort te Antwerpen (Wilrijk) op 11 mei 1979, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Antwerpen op 22 mei daarna, boekdeel 7282 nummer 7.

Tengevolge van deze verdeling verkreeg iedere kavel een afzonderlijk juridisch bestaan.

Tegenwoordige verkoop geschiedt ook onder de lasten, bedingen en voorwaarden opgenomen in voormelde basisakte en het daarbij gevoegd reglement van mede-eigendom, waarvan de kopers een exemplaar zullen ontvangen.

Door het enkel feit van deze verkoop zijn de kopers gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen uit deze akten voortspruitende, evenals uit alle regelmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

Bij alle overdragende of verklarende akten van eigendom of genot, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van gezegde akten grondig kennen en dat zij zich verbinden deze te eerbiedigen evenals de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars.

Gemeenschappelijke uitgaven en kosten

A. Voor het gebouw waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt, is een syndicus aangesteld:

CO DOMINUS BEHEER

Kapelsesteenweg 583

2180 Antwerpen (Ekeren)

De instrumenterende notaris heeft bij schrijven van 9 juli 2024 overeenkomstig artikel 3.94 §1 van het Burgerlijk Wetboek, een kostenstaat opgevraagd bij de gemelde syndicus.

Deze heeft daarop geantwoord bij schrijven van 15 juli 2024.

De kopers worden van dit schrijven alsook van de documenten en inlichtingen, gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2, in kennis gesteld. Deze documenten lagen ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.

B. De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek, de kopers, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden zijn tot het betalen van de volgende kosten:

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

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

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

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De kosten die de kopers, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94, van het Burgerlijk Wetboek, gehouden zijn te betalen, zijn bij de kopers bekend gezien zij, ter inzage lagen op het kantoor van ondergetekende notaris. De kopers zijn gehouden, overeenkomstig artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek, tot het betalen zowel voor de gewone periodieke lasten als voor de buitengewone lasten vanaf het definitief worden van de verkoop.

C. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek, de beslagene, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht hebben op de terugbetaling van het gedeelte van hun aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke zij juridisch geen gebruik meer konden maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

- overeenkomstig artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de kopers, zodat de beslagenen daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de kopers.

B) ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidit.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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op bidit.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 verkoopsvorwaarden.

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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgenamen van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden 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.bidit.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 bidit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvorwaarden 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 hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene 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 bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 biddebte verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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, 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 invoeren 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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

A. De definities

- **De verkoopvoorwaarden:** alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- **De verkoper:** de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- **De koper:** diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- **Het goed:** het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- **De online verkoop:** de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- **De verkoop:** de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- **Het online bod / De online bieding:** het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- **De manuele bieding:** de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- **De automatische bieding:** de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft

ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT - WAARMERKING

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteitsgegevens van de eigenaar te hebben nagezien op zicht der stukken door de Hypotheekwet vereist; deze identiteitsgegevens en de identiteit zelf werden hem, wat de comparanten-natuurlijke personen betreft, ook aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsstukken.

VERWIJZING NAAR VROEGERE AKTEN

Indien in dit proces-verbaal werd verwezen naar vroeger verleden akten, werden deze akten, in zoverre zij voor de betrokken partij nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopij bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht door ondergetekende notaris.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

SLOT

Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun overeenkomsten en bedoeling, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in een vorige overeenkomst.

De comparanten verklaren en erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op 5 augustus 2024

De comparanten verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen medegedeeld werd minder dan 5 werkdagen vóór het verlijden van deze akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals, in voorkomend geval, de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, gedaan en verleden te Kapellen, in het kantoor.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, getekend met mij notaris.

(Volgende de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL
(Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE



Voor akte met repertoriumnummer 4326, verleden op 9 augustus 2024

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd tweeëntwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 op 12 augustus 2024
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 27119
Ontvangen registratierechten: nul euro (€ 0,00).
De ontvanger