

In het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op vijftien juli.

Ga ik, Voor mij, Meester **Jordy AUBRY**, notaris te Antwerpen, over tot het opstellen van het **KOHIER VAN LASTEN, BEDINGEN EN VOORWAARDEN** van de online verkoop op www.biddit.be van de hierna beschreven onroerend goederen:

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

STAD ANTWERPEN – 25e afdeling - Borgerhout – 2e afdeling

In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen **Sint-Mattheusstraat +39**, (volgens titel: “In een in oprichting zijnde autostaanplaatsencomplex, vroegere Kinozaal Luxor, achter het gebouw Turnhoutsebaan 327, met recht van in- en uitrij langs het eigendom Sint-Mattheusstraat 39”), volgens titel ten kadaster bekend, sectie A, nummer 102/L/4, met een oppervlakte van vijf are vijftig centiare (5a 50ca), thans ten kadaster bekend, sectie A, nummer **0102L4P0000**, met eenzelfde oppervlakte:

Op de eerste vloer:

1. De autostaanplaats genummerd “1”, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf, groot negen vierkante meter negentig vierkante decimeter (9,90m²);
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

2. De autostaanplaats genummerd “2”, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf, groot negen vierkante meter negentig vierkante decimeter (9,90m²);
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

3. De autostaanplaats genummerd “3”, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf, groot negen vierkante meter negentig vierkante decimeter (9,90m²);
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

4. De autostaanplaats genummerd “7”, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf, groot negen vierkante meter negentig vierkante decimeter (9,90m²);
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

5. De autostaanplaats genummerd “13”, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats

zelf, groot tien vierkante meter vierendertig vierkante decimeter (10,34m²).

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal
aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

6. De autostaanplaats genummerd "14", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats
zelf, groot tien vierkante meter vierendertig vierkante decimeter (10,34m²).

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal
aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

7. De autostaanplaats genummerd "15", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats
zelf, groot tien vierkante meter vierendertig vierkante decimeter (10,34m²).

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal
aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

8. De autostaanplaats genummerd "16", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats
zelf, groot elf vierkante meter (11m²).

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal
aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

9. De autostaanplaats genummerd "17", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats
zelf, groot elf vierkante meter (11m²).

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal
aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

10. De autostaanplaats genummerd "18", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats
zelf, groot elf vierkante meter (11m²).

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal
aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

11. De autostaanplaats genummerd "20", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats
zelf, groot elf vierkante meter (11m²).

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal
aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

12. De autostaanplaats genummerd "21", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats
zelf, groot elf vierkante meter (11m²).

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal
aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

13. De autostaanplaats genummerd "22", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf, groot elf vierkante meter (11m²).

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

14. De autostaanplaats genummerd "23", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf, groot elf vierkante meter (11m²).

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

15. De berging genummerd "II", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf, groot drieëntwintig vierkante meter vijftig vierkante decimeter (23,50m²)

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestien/duizendsten (16/1.000sten) der gemene delen, gegeven het totaal aantal vloeren, te weten: vier vloeren.

Voorschreven goed zijn thans samen gekend ten kadaster onder het kadastraal perceelsidentificatienummer **0102L4 P0012**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen voor het geheel: duizend driehonderdachttien euro (€ 1.318,00).

STATUTEN – BASISAKTE

Zoals deze goederen beschreven staan in de statuten verleden voor notaris Johan Stockbroeckx te Antwerpen op 22 augustus 1969, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 10 september daarna, boek 5329 nummer 2.

VERKLARING VAN ORDE

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers er op dat de hierboven vermelde beschrijving van de goederen, zoals omschreven in de basisakte, niet geheel overeenstemt met de werkelijkheid, als volgt:

- De autostaanplaats 23 werd niet uitgevoerd en de autostaanplaats 1 werd ingeplant naast autostaanplaats 22, zoals aangeduid in groene kleur op bijgevoegd plan.
- De berging genummerd II is in werkelijkheid geen afgesloten, doch wel een open ruimte die grenst aan de autostaanplaatsen 15 en 16.

De uiteindelijke koper wordt geacht hierover geïnformeerd te zijn en hier voor het overige zijn/haar eigen zaak van te maken, zonder enig verhaal hieromtrent tegenover de verkoper of ondergetekende notaris.

DE VERKOOPSVORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN:

A. De bijzondere verkoopsvorwaarden;

B. De algemene verkoopsvorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Als aanvulling op en/of afwijking van nagemelde algemene verkoopsvorwaarden, worden de volgende voorwaarden bedongen:

1. Instelprijs.

De instelprijs wordt bepaald op **honderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00)**.

2. Instelpremie.

De eersteieder die bij aanvang van de biedingen 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.

3. Minimumbod.

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

4. Aanvang en sluitingen van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 2 september 2024 om 13u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 10 september 2024 om 13u00**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

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

5. Dag en uur ondertekening 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 **maandag 16 september 2024 om 17u00**.

6. Bezichtigingen.

Het bij deze verkochte eigendom kan bezichtigd worden op volgende momenten:

- **Dinsdag 27 augustus van 16u00 tot 17u00.**
- **Vrijdag 30 augustus van 13u00 tot 14u00.**
- **Dinsdag 3 september van 16u00 tot 17u00.**
- **Zaterdag 7 september van 11u00 tot 12u00.**

De gebruikers 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.

7. Eigendomsoverdracht.

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

8. Gebruik en genot.

Voormeld onroerend goed is volgens de informatie die tot dusver kon worden ingewonnen, verhuurd. Ondergetekende notaris heeft ter plaatse

ook kunnen vaststellen dat de autostaanplaatsen gebruikt worden.

De kopers zullen deels het genot hebben door het vrije gebruik van het goed zoals gezegd, deels door inning van de huurgelden vanaf de eerste van de maand volgend op de volledige betaling van koopprijs en koopkosten.

Volgens de informatie die ondergetekende notaris kon bemachtigen van de verkoper is het goed verhuurd als volgt:

- De autostaanplaatsen 14, 18 en 3 zijn verhuurd mits een maandelijkse huur van honderd euro (€ 100,00) per autostaanplaats. Er werd een huurwaarborg driehonderd euro (€ 300,00) geplaatst bij de verkoper.
- De autostaanplaats 23 is verhuurd mits een maandelijkse huur van vijftig euro (€ 50,00). Er werd een huurwaarborg van honderd euro (€ 100,00) geplaatst bij de verkoper.
- De autostaanplaats 17 is verhuurd mits een maandelijkse huur van vijftig euro (€ 50,00). Er werd een huurwaarborg van honderd euro (€ 100,00) geplaatst bij de verkoper.
- De autostaanplaats 15 is verhuurd mits een maandelijkse huur van honderd en vijf euro (€ 105,00). Er werd een huurwaarborg van honderd en vijf euro (€ 105,00) geplaatst bij de verkoper.
- De autostaanplaats 13 is verhuurd mits een maandelijkse huur van honderd en vijf euro (€ 105,00). Er werd een huurwaarborg van honderd en vijf euro (€ 105,00) geplaatst bij de verkoper.

Ieder huurovereenkomst is opzegbaar, mits opzegtermijn van 1 maand.

De huurwaarborgen dienen door de verkoper te worden terugbetaald aan de huurders, zonder dat de koper hiervoor enige vrijwaring verschuldigd is lastens de huurders. De koper heeft het recht om nieuwe waarborg te vragen aan de huurder, zo zij ervoor kiezen om het huurcontract te respecteren.

De koper verkrijgt het genot door het vrije gebruik ervan van de niet-verhuurde gedeeltes.

De huurovereenkomsten werden niet geregistreerd.

Bij schrijven van 26 juni 2024 heeft het Kantoor Rechtszekerheid medegedeeld aan ondergetekende notaris dat bij nazicht van de gegevens waarover zij beschikken voor dit pand **geen huurcontracten** werden geregistreerd, en dat deze inlichtingen werden verstrekt op basis van akte, aangiften, verklaringen en bescheiden zoals deze tot op voormelde datum gekend zijn en verwerkt in de bestanden van de administratie.

Voor de naleving van de huurcontracten wordt verwezen naar artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek. Aan de liefhebbers wordt tevens toelichting verschaft over de gevolgen van niet-registratie van huurovereenkomsten.

De kopers zullen indien zij dat wensen, zelf de nodige opzeggingen doen met in achtneming van de wet, overeenkomsten en gebruiken terzake, zonder verhaal tegen de eigenaar.

Uitdrijving conform artikel 18 algemene voorwaarden:

Conform artikel 18 van de algemene voorwaarden zal de gebruiker de niet-verhuurde gedeeltes van het voormelde onroerend goed ontruimen en ter

beschikking stellen van de kopers, op straffe ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

Onderhavige voorwaarde wordt expliciet aan de bewoners/gebruikers betekend. In geval zij niet vrijwillig overgaan tot ontruiming, zijn de kopers gemachtigd het goed in gebruik te nemen en de bewoners te doen uitdrijven met al wie en wat er zich uit hun hoofde mocht bevinden en al hun goederen, roerende voorwerpen en meubelen op de openbare weg te doen zetten, dit door het ambt van de eerste daartoe aangestelde gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht. Dit alles op hun (lees: de kopers) kosten en risico's en zonder verhaal.

9. Staat van het goed.

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.

Ondergetekende notaris informeert de kandidaat-kopers dat de beheerder van het gebouw hem heeft ingelicht over het feit dat de bij deze verkochte autostaanplaatsen bij (hevige) neerslag onderworpen zijn aan wateroverlast.

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

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er op dat overeenkomstig artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek de rechtsvordering op grond van koopvernietigende gebreken niet door de koper ingesteld kan worden bij verkopen die op rechterlijk gezag geschieden.

10. Schade aan de grond of ondergrond.

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

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

11. Tienjarige aansprakelijkheid.

Volgens de gegevens waarover ondergetekende notaris beschikt, bevestigt ondergetekende notaris dat de bouwwerken op het goed werden opgeleverd meer dan 10 jaar voor heden en er binnen die termijn geen vordering is ingesteld wegens het geheel of gedeeltelijk tenietgaan ervan door een gebrek in de bouw, zodat de tienjarige aansprakelijkheid die op de aannemer en de architect rust krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek niet meer van toepassing is.

12. Belastingen.

De onroerende voorheffing ten laste van de kopers vanaf zes weken na de definitieve toewijs. Volgens de gemeentelijke informatie zijn er geen achterstallige verhaalbelastingen voor wegeniswerken en dergelijke.

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 (zijnde vanaf zes weken na de definitieve toewijs) 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 eigenaar voor het lopende jaar.

13. Erfdienstbaarheden.

Het goed wordt verkocht met al zijn erfdienstbaarheden, zonder verhaal uit hoofde hiervan tegen de verkoper.

Ondergetekende notaris verwijst betreffende de erfdienstbaarheden naar de basisakte en verklaart verder dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn.

De verzoekers, noch de eigenaar hebben de instrumenterende notaris kennis gegeven weet te hebben dat het goed bezwaard is met onzichtbare erfdienstbaarheden.

De verzoekers, noch de eigenaar hebben de instrumenterende notaris kennis gegeven dat de eigenaar erfdienstbaarheden heeft gevestigd in het voor- of nadeel van het goed.

Dienaangaande treedt de koper in alle rechten en plichten van de verkoper in zover deze nog van toepassing zijn.

De kopers zullen deze voorwaarden moeten eerbiedigen in zoverre nog van toepassing. In het algemeen treden de kopers in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar en zullen zij zich naar die bepalingen moeten gedragen.

14. Grenzen – oppervlakte.

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

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

15. Gemeenheden

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

16. Mede-eigendom.

A. STATUTEN

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde **basisakte** en in de eventuele aanvullende akten.

De koper erkent op de hoogte te zijn van voormelde akten. Door deze koop wordt de koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen

van de verkoper die resulteren uit gemelde akten.

De koper erkent een **kopie** van de statuten ontvangen te hebben.

B. SYNDICUS

De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt, **nog geen syndicus** werd aangewezen.

C. INLICHTINGEN

De partijen verklaren dat de ondergetekende notaris, houder der minuut, hen er dientengevolge op heeft gewezen dat:

- hij aldus in de onmogelijkheid verkeert om de kostenstaat vermeld in artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, op te vragen;
- de partijen, desalniettemin, overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek, gehouden zijn tegenover de vereniging van mede-eigenaars tot het betalen der kosten;
- elk van de mede-eigenaars, ingevolge artikel 3.89 B.W., gerechtigd is bij de bevoegde vrederechter te verzoeken tot benoeming van een syndicus.

De partijen verklaren daarom ook af te zien van elk optreden tegen ondergetekende notaris, houder der minuut, bij een eventuele schade tengevolge van het niet voorleggen van de documenten en inlichtingen vermeld in artikels 3.94 §1 en §2.

De koper verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom **verplicht is tot betaling van:**

- 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;
- de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 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;
- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

lasten worden gedragen door de verkoper.

De gewone periodieke lasten zijn voor rekening van de koper vanaf de ingentreding.

Het eventuele aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

17. Ruimtelijke ordening.

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.

De koper wordt gewezen op de inhoud van **artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex RO**, dat de vergunningsplichtige handelingen opsomt.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: "Vlaamse Codex RO") is van toepassing op deze akte.

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

De koper erkent het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de stad Antwerpen op **10 juni 2024** (dus minder dan 1 jaar oud), te hebben ontvangen.

In toepassing van **artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** wordt vermeld door ondergetekende notaris:

1) dat voor vermeld onroerend goed **geen stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** werd afgeleverd.

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 (inwerkingtreding Stedenbouwwet), worden vermoed vergund te zijn, indien zij niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied liggen.

Constructies opgericht vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan worden bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen de 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie vermoed vergund te zijn.

2) dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van dit onroerend goed met de benaming gebruikt in het plannenregister is: woongebieden;

3) dat het voorschreven goed **geen voorwerp uitmaakt van een (rechterlijke of bestuurlijke) maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat er op het goed **geen voorkeurecht** rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het goed **geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is;

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

Verder deelt de gemeente mee in haar voormeld schrijven dat het goed gelegen is in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "**GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN**" de dato **19 juni 2009**.

De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van het

stedenbouwkundige uittreksel aan de definitieve kopers te zullen overhandigen, en de tekst van het stedenbouwkundige uittreksel aan de liefhebbers te zullen voorlezen.

Indien mocht blijken dat wat betreft de te verkopen onroerende goederen de gebouwen niet conform de wetgeving op het vlak van stedenbouw werden opgericht en/of gewijzigd werden, worden de kopers er door ondergetekende notaris op gewezen, dat de respectievelijke koper een regularisatievergunning of een regulariserende melding dient te vragen/te doen en/of indien werken nodig zijn om de gebouwen in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige regelgeving, dat hij hiertoe het nodige zal dienen te doen, zonder verhaal tegen om het even wie.

De kopers worden er door onderstaande notaris op gewezen zich te informeren bij de gemeente over de vergunde toestand van de te verkopen onroerende goederen.

De instrumenterende notaris wijst de kandidaat-kopers er op dat een kopie van het voormeld schrijven van de stad Antwerpen beschikbaar wordt gesteld ter inzage op www.biddit.be, waarin onder meer ook alle relevantie informatie opgenomen staat inzake de rubrieken milieu, huisvesting, economie en bescherming erfgoed.

18. Register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

19. Administratieve maatregelen.

De notaris verklaart dat het goed bij zijn weten:

- niet getroffen werd door een maatregel van onteigening, ondergrondse inneming, urbanisatievereiste, opeising als voorzien in art 134 bis van de gemeentewet;

- niet opgenomen werd in een inventarislijst of ontwerp-inventarislijst van: 1) leegstaande 2) ongeschikte en/of onbewoonbare 3) verwaarloosde gebouwen en/of woningen;

- niet onderworpen is aan belastingheffing op afgedankte bedrijfsruimten of verlaten en verwaarloosde gebouwen;

Verkoper verklaart betreffende al het voormelde onder deze rubriek geen enkele kennisgeving te hebben ontvangen.

20. Onroerend Erfgoeddecreet.

De notaris verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, noch in de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

21. Voorkeur- en voorkooprechten – rechten van wederinkoop.

- De instrumenterende notaris stelt op basis van de verklaringen van de eigenaar en de inlichtingen verstrekt door de bevoegde overheidsdiensten vast dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht

of voorkeurrecht tot aankoop, noch in het kader van de Vlaamse Wooncode, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Havendecreet of enige andere overheidsregeling, **doch wel in het kader van de Vlaamse Codex Wonen.**

Daar onderhavige akte de aankoop van een afzonderlijke garage of een afzonderlijke staanplaats voor motorrijtuigen of fietsen betreft, dient het voorkooprecht conform artikel 5.76 §2, 2° van de Vlaamse Codex Wonen niet te worden aangeboden.

- De verzoekers, noch de eigenaar hebben de instrumenterende notaris kennis gegeven dat de eigenaar een conventioneel voorkooprecht, voorkeurrecht, optierecht of recht van wederinkoop heeft toegestaan.

22. Bodemdecreet.

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

De verzoekers, noch de eigenaar hebben de instrumenterende notaris kennis gegeven dat hen gegevens bekend zijn om te besluiten dat op de grond die het voorwerp is van onderhavige verkoop, een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de bepalingen van het bodemdecreet, welke informatie tevens wordt bevestigd in het stedenbouwkundig uittreksel van de Stad Antwerpen 10 juni 2024.

Naar aanleiding van het hiervoor gemeld stedenbouwkundig uittreksel, werd bevestigd dat er voor het bij deze te koop gestelde perceel geen milieuvergunningen werden afgeleverd die betrekking hebben op VLAREBO-activiteiten.

De instrumenterende notaris geeft de liefhebbers mededeling van de inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd met betrekking tot het bij deze te koop gestelde goed, welk attest werd afgeleverd door OVAM op 28 juni 2023 met nummer 20230484294, en 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 in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

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 verzoekers, noch de eigenaar hebben de instrumenterende notaris kennis gegeven met betrekking tot het verkochte goed weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

De instrumenterende notaris bevestigt op basis van voormelde gegevens en de verklaringen van partijen/overheid dat overeenkomstig artikel 117 van het bodemdecreet de bepalingen van afdeling II van het bodemdecreet werden toegepast.

De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers 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 onverminderd van toepassing blijven.

23. 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.

24. Distributiecontracten.

Het staat de kopers vrij alle bestaande contracten omtrent gas, elektriciteit, water- of andere distributiediensten over te nemen, alsook de huur der meters, of nieuwe contracten aan te gaan met andere distributiediensten.

Indien de kopers opteren om alle bestaande contracten over te nemen, zullen zij er de abonnementsgelden voor betalen vanaf de ingentreding en zelf onverwijld de meterstanden doorgeven of nakijken wat betreft de verhuurde delen.

25. Asbestinventarisatetest.

De hierbij verkochte goederen zijn enerzijds autostaanplaatsen die bestaan uit een verharding afgebakend door twee verflijnen en anderzijds een berging II, althans zo beschreven in de basisakte, maar in werkelijkheid betreft dit eveneens een open ruimte die bestaat uit een verharding, afgebakend door haar lijnen.

Bijgevolg bevinden er zich op het goed niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest is daarom **niet vereist**.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

26. Postinterventiedossier.

De liefhebbers zullen door de instrumenterende notaris uitdrukkelijk worden gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftiend januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Voor zover de instrumenterende notaris kon nagaan, blijkt dat er geen werkzaamheden werden uitgevoerd sinds 1 mei 2001 die onder de toepassing vallen van dit Koninklijk Besluit, zodat **geen postinterventiedossier** diende te worden opgesteld.

27. Bosdecreet.

Ondergetekende notaris bevestigt dat het goed **geen bos** is zoals bedoeld in genoemd Decreet.

28. Waterparagraaf – Integraal waterbeleid

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

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

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

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

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

A: geen overstroming gemodelleerd

29. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

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

Uit nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt ((www.klim-cicc.be/)) blijkt dat het voorgeschreven goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

30. Pandregister

Ondergetekende notaris verklaart dat, overeenkomstig de Pandwet van 11 juli 2013, het volgende blijkt uit de opzoeking uit het pandregister de dato 15 juli 2024:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zouden zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er geen goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

31. Kosten van de verkoop.

Overeenkomstig artikel 24 en 25 van de algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de betalingstermijn voor de kosten vijf werkdagen en de termijn voor betaling van de koopprijs zes weken, dit alles vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De kosten worden 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.

Betaling:

De betalingen van koopprijs en verkoopkosten moeten gebeuren door storting op rekening nummer **BE54 0688 9800 3997** van de instrumenterende notaris.

De verzoeker verklaart te weten dat bij inhouding van de openbare verkoop alle gemaakte kosten moeten worden vergoed aan ondergetekende notaris.

32. Verwijlinteresten.

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

33. Maatregelen voor de bekendmaking van de verkoop.

Deze verkoop werd en zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van publiciteit op internet (www.biddit.be, www.immoweb.be, www.immovlan.be, www.zimmo.be, www.notaris.be, enz.), door middel van publiciteit op social media, in voorkomend geval door middel van publiciteit in een regionaal dagblad en het plaatsen van publiciteitsborden aan het pand.

34. Nazicht berichten van beslag, delegatie en overdracht.

Vóór het opmaken van het proces-verbaal van voorstel tot rangregeling zullen de berichten van beslag, delegatie en overdracht op naam van de

eigenaar elektronisch worden geraadpleegd, overeenkomstig artikel 1391 van het Gerechtelijk Wetboek.

35. Overwijzing.

De prijs wordt overgewezen aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, en van alle schuldeisers die in nuttige rangorde komen. Dit is voorwerp van de rangregeling.

36. Slotbepalingen.

De ingeschreven schuldeisers, diegene die een bevel of een bewarend beslag hebben doen overschrijven, de eigenaar en/of de bewoners, zullen tenminste één maand voor de verkoop aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden en om de verkoopverrichtingen te volgen.

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

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

B. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE OPENBARE VERKOOP

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

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

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

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

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

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 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 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.

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 biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem 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 iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° 1251-2° van het (oud) Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 877 oud van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend 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 vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijftien 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.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals 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. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zeshonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zeshonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van 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 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 De koper dient dit bedrag te betalen binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en dit op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van rechtswege 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht

dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en

daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. De definities

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

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

BEVESTIGING IDENTITEIT

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de aan hem voorgelegde identiteitsbewijzen, onder meer de identiteitskaart.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de door de wet vereiste stukken, dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermeldingen.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Aldus door mij, ondergetekende notaris Jordy Aubry met standplaats te

Antwerpen opgesteld en afgesloten, op mijn kantoor, op vijftien juli in het
jaar tweeduizend vierentwintig.
Na lezing heb ik, notaris, ondertekend.