

KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN

Opgesteld door **Luc BRACKE**, geassocieerd notaris te Brecht, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Luc Bracke en Jennifer De Weggheleire, geassocieerde notarissen", met zetel te Brecht, Handelslei 33, rechtspersonenregister Antwerpen BE0778.983.145 op **twalf februari tweeduizend vijftwintig**, overeenkomstig welke voorwaarden ondergetekende notaris openbaar zal verkopen bij opbod ten gunste van de hoogst- en laatst-biedende, **ZONDER opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod en ZONDER opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering**, via gedematerialiseerde biedingen op het veilingsplatform **www.biddit.be**, met een instelprijs en een instelpremie, met een biedingsperiode die een aanvang zal nemen op dinsdag 18 maart 2025 om 13.00 uur en zal eindigen acht (8) kalenderdagen later, te weten op woensdag 26 maart 2025 om 13.00 uur, onder voorbehoud van de werking van de "zandloper".

OP VERZOEK EN VIA VERTEGENWOORDIGING VAN DE VOLGENDE VERKOPER:

Deze openbare verkoping geschiedt ten verzoeken van:

(...)

Hierna genoemd "de verkoper".

BESCHRIJVING EIGENDOM

STAD ANTWERPEN - tweeëndertigste afdeling - Deurne - zesde afdeling

1/ In een appartementsgebouw, gestaan en gelegen te 2100 Deurne, **Boekenberglei 14/16** ten kadaster gekend sectie B, volgens titel deel van nummer 509/C/2 en volgens huidig kadaster nummer 509/H/2 P0000, voor een oppervlakte volgens titel van tweehonderd vierennegentig vierkante meter en zestien vierkante decimeter (294,16 m²) en volgens huidig kadaster tweehonderdvierennegentig vierkante meter (294 m²) (oppervlakte en gemene delen).

Het **appartement** gelegen op de **dakverdieping**, begrijpende volgens navermelde statuten:

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom met vestiaire, living met eethoek en zithoek, keuken met verwarmingsinstallatie, badkamer met w.c., twee slaapkamers;
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeelde: honderd en vier / duizendsten (104/1.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

Alsmede het gebruik van de gemeenschappelijke garage, te weten van de rechterzijde van de garage, rechts in het eigendom vooraan van de straatzijde gezien.

Partitienummer: **0509H2 P0009** (privatief deel #A5/S/G2)

Kadastraal inkomen: duizend zestien euro (€ 1.016,00)

NOOT: De beschrijving van het eigendom zoals vermeld in hiervoor vermelde statuten luidt *het gebruik van de gemeenschappelijke garage, te weten van de rechterzijde van de garage, rechts in het eigendom vooraan van de straatzijde gezien*.

De feitelijke toestand wijkt af van de beschrijving in de statuten, met name in de praktijk bevindt de garage zich echter **LINKS** naast de inkomhal.

STATUTEN

Zoals voormeld goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Baudouin Cols te Antwerpen, minuuthouder, en notaris Robert Van Walleggem te Antwerpen op 25 oktober 1973, behoorlijk overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Antwerpen.

VERKOOP ROERENDE GOEDEREN

In de verkoop zijn volgende roerende goederen begrepen, die worden verkocht in de staat waarin ze zich bevonden bij de totstandkoming van de verkoop met al hun zichtbare en verborgen gebreken: alle gordijnen en overgordijnen, die zich in het eigendom bevinden.

Hierna vermeld als “het goed / het eigendom”.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

HANDELINGSBEKWAAMHEID

(...)

TOELICHTING VAN DE AKTE – VOORLEZING VAN DE AKTE

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat comparante steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte, alvorens deze te ondertekenen.

Comparante erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaart dat al haar identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt comparante mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij dit op prijs stelt, alsook indien zij meent dat het ontwerp van akte niet tijdig is meegegeeld.

Hierop verklaart comparante dat zij van oordeel is dat zij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen heeft en dat zij hiervan kennis heeft genomen en op de integrale voorlezing van de akte geen prijs stelt. Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN:

In het geval onderhavige bijzondere voorwaarden afwijken van de hierna gemelde algemene voorwaarden, primeren de bijzondere voorwaarden. Volgende bijzondere voorwaarden worden specifiek bedongen voor onderhavige verkoop:

1) MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING

Deze verkoping zal bekendgemaakt worden bij middel van een verkoopbord, aan te plakken aan het te verkopen onroerend goed en een affiche, dewelke zal worden uitgehangen op het kantoor van de verkoophoudende notaris. Tijdens de bezichtigingen zullen pandbrochures ter beschikking worden gesteld. Er zal een publicatie geplaatst worden in het Notarisblad dat elke week als bijlage bij de krant Gazet van Antwerpen wordt gevoegd.

Bovendien zullen de volgende publicaties gedaan worden voorafgaandelijk de verkoop:

- op www.notaris.be/immo
- op www.immoweb.be
- op www.zimmo.be
- op www.biddit.be
- op de facebookpagina van het notariskantoor

2) BEZICHTIGING VAN HET EIGENDOM

Het onroerend goed zal kunnen worden bezichtigd vanaf woensdag 19 februari 2025 tot en met zaterdag 26 maart 2025, op woensdag tussen 14.00 uur en 16.00 uur en zaterdag tussen 10.00 uur en 12.00 uur.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen

en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

3) VERKOOPWIJZE

Biedingsperiode

De verkoop geschiedt online op het beveiligde biedingsplatform www.biddit.be, gedurende **één biedingsperiode** die start op **dinsdag 18 maart 2025 aanstaande om 13.00 uur** en eindigt acht kalenderdagen later, te weten **op woensdag 26 maart 2025 om 13.00 uur**, behoudens in geval van werking van de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

De zandloper

Indien er op enig moment binnen een periode van vijf minuten vóór 13.00 uur op 26 maart 2025 (dag waarop de biedingen eindigen, dus tussen 12.55 uur en 12.59 uur en 59 seconden) één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt er automatisch een virtuele zandloper gestart van vijf minuten, waarbinnen kandidaat-kopers, die reeds een bod hebben uitgebracht via BIDDIT vóór het initiële einduur, nog de kans krijgen om een bod uit te brengen. De biedingsperiode wordt in dat geval verlengd tot 13.05 uur. Wordt er binnen deze verlengde zandloper-periode van vijf minuten opnieuw een bod uitgebracht (dus tussen 13.00 uur en 13.04 en 59 seconden), dan wordt de biedingsperiode opnieuw verlengd met vijf minuten te rekenen vanaf het verstrijken van de vorige zandloper. De biedingsperiode kan op deze manier verlengd worden tot uiterlijk 26 maart 2025 om 23.59 uur en 59 seconden.

Wijze van de biedingen

Enkel biedingen **in euro** worden aanvaard.

De biedingen moeten telkens **minstens duizend euro (€ 1.000,00) hoger zijn dan het laatste bod**. 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.

De notaris oefent het toezicht uit op de biedingen. Hij kan, niettegenstaande elk verzet en elk protest, elke vergissing begaan bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten en soeverein beslissen over elke betwisting tussen bieders. Tegen zijn beslissing is geen beroep mogelijk.

De notaris kan ook biedingen weigeren of ze als onbestaande verklaren van personen die hem onbekend zijn of van wie de identiteit of de goedgeheid hem niet bewezen schijnen. Hij kan één van de vorige biedingen hernemen en de toewijzing uitspreken ten gunste van een van de vorige bieders, die zich daartegen niet kan verzetten.

Elk bod is bindend. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden, **met uitzondering** van de vijf hoogste (en verschillende) bieders die gebonden blijven na de afsluiting van de biedingen tot en met de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing of de inhouding van het goed.

Instelprijs en instelpremie

De **instelprijs** wordt bepaald op **TWEEHONDERD ZEVENDERTIGDUIZEND EURO (237.000.00 EUR)**.

De eerste bidder 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 bidder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet.

Toewijzing

De toewijzing zal enkel worden uitgesproken met de toestemming van diegene die om

de verkoop verzoekt en deze laatste zal steeds het recht hebben vóór de uitspraak van deze toewijzing het goed uit de verkoop terug te trekken.

Het proces-verbaal van toewijzing van voorschreven onroerend goed dient zowel te worden getekend door de verkoper, als door de hoogst weerhouden bidder. Het proces-verbaal van toewijzing van voorschreven onroerend goed zal worden getekend, behoudens latere andersluidende beslissing van ondergetekende notaris, **na schriftelijk akkoord van de dienstdoende vrederechter van het kanton Deurne, op vrijdag 4 april 2025 om 10.00 uur in het kantoor van notarissen Luc Bracke en Jennifer De Weggheleire, te 2960 Brecht, Handelslei 33.** De vijf hoogste (en verschillende) bidders dienen zich op voormeld moment beschikbaar te houden en de hoogst weerhouden bidder zal op voorhand door ondergetekende notaris worden uitgenodigd om alsdan aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De instrumenterende notaris heeft het recht deze datum en uur te wijzigen in geval van gewijzigde omstandigheden.

Commandverklaring (aanwijzing van een lastgever)

Een eventuele aanwijzing van lastgever of commandverklaring moet gebeuren bij authentieke akte voor de instrumenterende notaris uiterlijk vijf (5) werkdagen (feestdagen, zaterdagen en zondagen aldus niet inbegrepen) na de definitieve toewijzing.

Kosten

In afwijking van artikel 1593 van het Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de online verkoop ten laste van de koper.

Deze bijdrage, 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 - dient door de koper te worden betaald, samen met het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing, op het kantoor van de instrumenterende notaris Luc Bracke en op de wijze bepaald in artikel 24 van de hierna gemelde algemene voorwaarden, **te weten op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Het degressief percentage is terug te vinden in artikel 25 van de hierna gemelde algemene voorwaarden. De percentages voor het Vlaams Gewest zijn van toepassing op onderhavige verkoop.

Bij dit kostenpercentage en deze minimumbedragen wordt uitgegaan van de heffing der registratierechten aan twaalf procent (12%) en het volle ereloon. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van belastingen (verdelingsrecht of ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement, btw of anderszins) of erelonen, zal het overeenstemmende percentage dan wel het berekende bedrag dienovereenkomstig worden aangepast.

Volgende kosten vallen evenwel niet ten laste van de verkoper en dienen te worden gedragen door de koper, buiten een forfaitair aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar: eventuele metingskosten, 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 nalatighedsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling.

De verkoper zal anderzijds alleen gehouden zijn tot betaling van de werkelijke kosten van de verkoop, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van

de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en wordt aanzien als een prijssupplement. De instrumenterende notaris bezorgt hem een afrekening van dit eventueel tekort of overschot.

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

Prijs

De betaling van de prijs in euro dient te gebeuren **per overschrijving** op een derdenrekening van Luc Bracke en Jennifer De Weggheleire, geassocieerde notarissen, **binnen een termijn van zes (6) weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

Nalatigheidsinteressen

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 aan **acht procent (8%) 's jaars verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.**

4) SPECIFICATIES MET BETREKKING TOT VOORSCHREVEN ONROEREND GOED

Hypothecaire toestand

De verkoop van voorschreven goed geschiedt voor vrij en onbelast van alle bezwarende in- en overschrijvingen of kantmeldingen, hoe ook genoemd.

De beslagberichten werden geraadpleegd op 12 februari 2025, waaruit bleek dat er geen bericht voor het goed bestond.

De verkoper verklaart geen pand te hebben verleend op, noch met beding van eigendomsvoorbehoud te hebben 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 12 februari 2025.

De verkoper verklaart dat hij geen hypothecair mandaat heeft toegekend met betrekking tot het goed noch enige onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs jegens onder andere een financiële instelling.

Feitelijke toestand - gebreken

Het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op de dag van de toewijzing, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal of 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 kandidaat-kopers hebben de staat van het goed kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheid van het onroerend goed.

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

De verkoper verklaart dat hij in geen enkel geschil betrokken is met een derde, waaronder een openbare dienst of administratie en een buur.

Grenzen – oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het hoger beschreven onroerend goed, en zelf geen kennis te dragen van voordien reeds bestaande erfdienstbaarheden.

In de eigendomstitel van de verkoper wordt geen melding gemaakt van specifieke bestaande erfdienstbaarheden of bijzondere, van het gewoon recht afwijkende en nog van toepassing zijnde verkoopvoorwaarden, dit alles met uitzondering van diegene vermeld in voormelde statuten van het gebouw en diegene die voortvloeien uit de mede-eigendom.

Erfdienstbaarheden van openbaar nut

Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort "KLIM"), is het onroerend goed, voorwerp van onderhavig proces-verbaal, niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Eigendoms- en risico-overdracht en ingenottreding

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan op datzelfde ogenblik over op de koper. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's. Uit het schrijven van de syndicus blijkt dat er een collectieve polis is.

De koper zal van het onroerend goed in genot en gebruik treden na volledige betaling van de koopprijs, kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

De verkoper zal op voormeld ogenblik het verkochte goed vrij en borstelschoon ontruimd afleveren aan de koper.

De verkoper heeft bevestigd dat het hoger beschreven onroerend goed niet verhuurd of verpacht is en dat noch hij zelf noch derden hierop geen gebruiksrechten kunnen doen gelden.

Vóór de volledige betaling van de aankoopprijs mag de koper het verkochte goed geen enkele noemenswaardige wijziging, afbraak of beschadiging laten ondergaan op straffe van onmiddellijk zijn aankoopprijs, of het nog verschuldigde gedeelte ervan, te moeten betalen, verhoogd met een vergoeding die overeenstemt met drie maanden rente, berekend tegen tien procent (10 %) per jaar, onverminderd, zo het nodig lijkt, van alle andere schadeloosstellingen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Belastingen en taksen:

Alle belastingen en taksen, hierin begrepen de onroerende voorheffing, op het voormelde onroerend goed drukkende, zullen door de definitieve koper moeten gedragen en betaald worden vanaf de dag dat de toewijzing definitief is geworden. De koper zal zijn aandeel in deze belastingen betalen aan ondergetekende notaris op het ogenblik van de betaling van de kosten van de openbare verkoping, volgens de afrekening, hem verstrekt door ondergetekende notaris.

Dit geldt ook voor alle verhaalbelastingen, voor wegeaanleg, riolering of andere werken, alsook alle belastingen op de onbewoonbaar verklaarde, ongezone, onveilige,

bouwwallige, alsmede leegstaande en in vervallen toestand verkerende woningen en gebouwen.

De verkoper verklaart dat hem geen verhaalbelastingen bekend zijn en dat bij zijn weten het goed niet is opgenomen op de lijst van de leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare en/of verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Abonnementen water, gas en elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten, behoudens in het geval deze door een derde partij (bv. huurder) werden afgesloten. Hij moet, in voorkomend geval, vanaf zijn ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

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.

Vordering tot vrijwaring

De koper treedt in alle rechten en plichten van de verkoper inzake mogelijke vorderingen die de verkoper nog zou kunnen doen gelden tegen aannemers, architecten, promotoren of mogelijke vorderingen die zouden kunnen voortvloeien uit nog bestaande waarborgen van diverse leveranciers of installateurs of uit schade aan het verkochte goed, doch dan wel op zijn kosten en verdere verantwoordelijkheid vanaf heden.

Bovendien is iedere architect, aannemer en andere dienstverlener in de bouwsector sinds 1 juli 2018 verplicht een verzekering af te sluiten voor hun tienjarige aansprakelijkheid voor werken waarvan de definitieve omgevingsvergunning werd **afgeleverd na 1 juli 2018**. Deze verzekeringsplicht geldt voor de aannemers die een bepaald onroerend werk uitvoeren op woningen waarvoor de tussenkomst van een architect verplicht is, waarbij "werken" betrekking hebben op gesloten ruwbouw, met werken betreffende de stabiliteit of stevigheid en de wind- en waterdichtheid van het bouwwerk (zoals bijvoorbeeld ook ramenplaatser, dakwerkers en funderingswerkers, enzovoort) en waarbij "woning" (met inbegrip van tweede verblijven) een gebouw betreft dat hoofdzakelijk (zijnde voor meer dan de helft) is ingericht voor bewoning.

De koper erkent te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet geraadpleegd worden, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

De verkoper verklaart en uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat er niet voldaan is aan de wettelijke vereisten.

Verklaring overeenkomstig het Vlaams Bodemdecreet

Ondergetekende notaris doet opmerken dat de verkoop, die uit de openbare tekoopstelling kan voortvloeien, moet worden aanzien als "een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden" als bedoeld in het Vlaams Bodemdecreet.

Ondergetekende notaris maakt alhier dan ook uitdrukkelijk melding van het feit dat het bodemattest werd aangevraagd betreffende voorschreven onroerende goederen, welke attest werd afgeleverd door OVAM op 13 oktober 2023, en waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of 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.

Te Mechelen, 13.05.2023".

De uiteindelijke koper zal een kopie van dit bodemattest ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld bodemattest op het notariskantoor Luc Bracke en Jennifer De Weggheleire, geassocieerde notarissen te Brecht, ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

De verkoper heeft ten overstaan van ondergetekende notaris uitdrukkelijk bevestigd dat, voor zover hem bekend, op voorschreven onroerend goed geen inrichting gevestigd is of was die bodemverontreiniging kan veroorzaken en daartoe werd opgenomen op de lijst waarvan sprake in zelfde Bodemdecreet.

De verkoper erkent door ondergetekende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, zo onder meer op de bepalingen van dit decreet betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin vervatte aansprakelijkheidsregeling terzake, alsook op de procedure die moet worden gevolgd alvorens kan worden overgegaan tot 'overdracht van een

grond' waarop een 'lijst-inrichting' is of was gevestigd en op de gevolgen van de niet-naleving van deze procedure.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk niet op de hoogte te zijn van om het even welke bodemverontreiniging met betrekking tot voorschreven onroerend goed.

Uit voorgaande kan opgemaakt worden dat voor voorschreven goed geen ARAB- en/of VLAREM vergunningen werden aangetroffen voor activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO(BO), en dat voor dit eigendom evenmin een VLAREM-milieuvergunning van toepassing is, noch dat voor het eigendom een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit is afgeleverd.

De verkoper verklaart dat voorschreven eigendom gelegen is in een perimeter waar no-regretmaatregelen gelden, zoals blijkt uit een opzoeking op de website: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>. Volgende maatregelen werden letterlijk opgegeven:

“No regret-maatregelen brandweerkazerne Waterbaan

Op de site:

Laat kinderen niet spelen op onverharde terrein op de site.

Afhankelijk van het gebruik en de weersomstandigheden: maak het verharde terrein op de site regelmatig schoon met water.

Vermijd dat braakliggende of losse grond op de site verstuipt of verwaait.

Bedek losse grond op de site met grasmatten, bodemdoeken, boomschors of kiezels. Of zaai losse grond in met gras of een andere dichte begroeiing. Doe dat ook met zand- of grondhopen.

In een zone van 100 m rond de site- te rekenen vanaf de perceelsgrens:

Voor alle omwonenden:

Eet geen zelfgeteelde groenten en zelfgeteeld fruit.

Eet geen eieren van eigen kippen.

Eet geen zelfgeteeld kleinvee, zoals kippen en konijnen.

Gebruik uw compost niet als meststof voor uw tuin.

Vermijd dat braakliggende of losse grond verstuipt of verwaait.

Bedek losse grond op de site met grasmatten, bodemdoeken, boomschors of kiezels. Of zaai losse grond in met gras of een andere dichte begroeiing. Doe dat ook met zand- of grondhopen.

Goede hygiëne toepassen:

Was uw handen regelmatig, zeker voor de maaltijd.

Maak uw huis binnen schoon met water.

Afhankelijk van het gebruik en de weersomstandigheden: Maak verharde delen buiten, zoals uw oprit en terras, schoon met water.

Op de site en in een zone van 500 m rond de site: - met middelpunt peilbuis SW2

Drink geen grondwater uit grondwaterputten en gebruik grondwater ook niet om thee, koffie of ijsblokjes te maken of om ermee te koken.

Gebruik het grondwater niet om uw moestuin te bevochtigen of zwembad(jes) te vullen.

Gebruik het grondwater enkel voor andere dingen zoals uw auto wassen, toilet doorspoelen, oprit afspuiten, en planten water geven.

Algemene aanbevelingen voor alle omwonenden van mogelijk PFAS-verontreinigde zones:

Gezonde voeding is voor iedereen belangrijk. Volg de aanbevelingen in de voedingsdriehoek en eet gevarieerd, van verschillende bronnen.

Voor alle aansluitbare putwatergebruikers: sluit u aan op het openbaar waterleidingnet.”

Ondergetekende notaris bevestigt, op basis van hoger vermelde verklaringen en gegevens, dat de regeling van het Vlaams bodemdecreet betreffende de overdracht van gronden werd nageleefd.

Verklaringen inzake het asbestinventarisattest

Algemene informatieplicht vanwege de instrumenterende notaris

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar voor iedere toegankelijke constructie met risicobouwjaar (dit wil zeggen opgericht voor 2001) uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken, onverminderd het recht van de Vlaamse regering om voor bepaalde categorieën van toegankelijke constructies met risicobouwjaar na 1980 een uitstel van maximaal 4 jaar te verlenen.

Onder het begrip “toegankelijke constructie” dient te worden verstaan, een constructie die mensen binnen kunnen betreden zodat dergelijke constructie minstens dient te bestaan uit een dak dat gedragen wordt door constructie-elementen en als een mens er normaal in kan staan of lopen, dit onverminderd het recht van de Vlaamse regering om bepaalde categorieën van toegankelijke constructies van deze verplichting uit te sluiten. Handelt het om een privaatieve kavel van een gedwongen mede-eigendom is, zal de eigenaar zowel wat betreft de privaatieve kavel, de gemeenschappelijk gebruikte delen (met ingang van 31 december 2031) als wat betreft de gemene delen (met ingang van 31 december 2026 en waarvan de opmaak van dit attest onder de verantwoordelijkheid valt van de vereniging van mede-eigenaars) over een asbestinventarisattest dienen te beschikken.

Voorafgaande verklaring vanwege partijen

De verkoper verklaart dat er zich op het goed een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De toewijzing is te beschouwen als een overdracht, zoals bedoeld in artikel 3, §2, 8° van het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen ('Materialendecreet').

De verkoper beschikt over twee geldige asbestinventarisattesten, te weten enerzijds een asbestinventarisatieattest voor het appartement en anderzijds een asbestinventarisatieattest voor de garage, opgemaakt door een erkend asbestdeskundige, Abdelkarim El-Allachi.

De samenvattende conclusie van deze beide attesten luidt:

Attestnummer: 20240510-000234.000 (appartement) en 20240510-000224.000 (garage)

Uitgegeven op 10.05.2024

Geldig tot: onbeperkt (er werden geen asbestmaterialen aangetroffen)

*Eindconclusie volgens de wetgeving: **asbestveilig***

Tijdens de inspectie is vastgesteld

0 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluitingen

De verkoper verklaart dat er sedertdien geen nieuw attesten werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van de asbestinventarisattesten zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden na de toewijzing. In afwachting hiervan, liggen deze attesten ter inzage op het kantoor van de instrumenterende notaris.

De koper wordt erover geïnformeerd dat dit attest onbeperkt geldig is aangezien er geen asbestmaterialen werden aangetroffen.

Stookolietank:

De verkoper verklaart dat er zich, voor zover hem bekend, in of op het verkochte onroerend goed, **geen stookolietank** bevindt, noch bovengronds noch ondergronds en dat hij niet op de hoogte is dat er in het verleden één aanwezig was die werd verwijderd.

Stookolietank gemene delen

De verkoper verklaart dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, **geen gemeenschappelijke stookolietank** bevindt.

Ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart voor alle stedenbouwkundige handelingen die hij heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het onroerend goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen of de vereiste meldingen te hebben gedaan. Hij verklaart tevens de werken te hebben uitgevoerd conform de vergunning of de melding. Hij verklaart ook geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/regelgeving inzake ruimtelijke ordening.

De notaris wijst de koper 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 het goed;
- het 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 het goed integraal vergund is.

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

De koper erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van voormeld goed.

Specifieke stedenbouwkundige informatie:

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de liefhebbers gewezen op de bepalingen van artikel 4.2.1 van deze Codex, artikel waarin de handelingen vermeld staan waarvoor een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De tekst van artikel 4.2.1. luidt als volgt:

“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;
3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;
4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”

Blijkens de voorhanden zijnde gegevens werd de stad Antwerpen waarin voorschreven onroerend goed gelegen is reeds opgenomen op de lijst waarvan sprake in artikel 7.6.4 van deze Codex.

Uit een schrijven van de stad Antwerpen de dato 19 november 2024, gericht aan ondergetekende notaris blijkt onder meer met betrekking tot voorschreven onroerend goed 1/, het volgende:

1.- dat hiervoor volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- een vergunning voor wijziging van de inplanting van de garageboxen op 2 oktober 1977, met referte 11002_1974_4308.

2.- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het gewestplan:

Het volgende gewestplan is van toepassing.

Referentie. GWP_02000.222_00014_00013

Beschrijving: DEFINITIEVE VASTSTELLING VAN HET PLAN TOT GEDEELTELIJKE WIJZIGING VAN HET GEWESTPLAN ANTWERPEN OP GRONDGEBIED VAN O.M. ANTWERPEN EN TOT WIJZIGING VAN HET AANVULLEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT ARTIKEL 1 VOOR HET GEHELE GEWESTPLAN

Bestemmingen: aanvullende voorschriften gp 14: art 1

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 07/07/2000

Het volgende gewestplan is van toepassing.

Plannummer. GWP_02000.222_00014_00001

Naam gewestplan KONINKLIJK BESLUIT HOUDENDE VASTSTELLING VAN HET GEWESTPLAN ANTWERPEN (14)

Bestemming: woongebied

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 03/10/1979

Het volgende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is van toepassing.

Referentie: RUP_02000.212_00195_00001

Naam ruimtelijk uitvoeringsplan GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum beslissing 19/06/2009

3.- dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en/of IV van de zelfde Codex, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4.- dat voor dit onroerend goed **geen** recht van voorkoop geldt zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van zelfde Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkooprecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5.- dat voor het onroerend goed een **geen** verkavelingsvergunning van toepassing is;

6.- dat dit onroerend goed op dit ogenblik **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: Dit blijkt uit een opzoeking verricht op volgende site:

https://www.geopunt.be/?service=https%3A%2F%2Fwww.mercator.vlaanderen.be%2Fraadpleegdienstenmercatorpubliek%2Fows%3Flayers%3Dlu%3Alu_wor_ct.

De uiteindelijke koper zal een kopie van dit stedenbouwkundig uittreksel ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld stedenbouwkundig uittreksel op het kantoor van ondergetekende notaris Luc Bracke te Brecht, ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

In voormelde eigendomstitel, verleden voor notaris Baudoin Cols, te Antwerpen, minuuthouder en notaris Robert Van Walleghem te Antwerpen staat letterlijk het volgende: "**Kopers verklaren dat, voor de bij deze verkochte percelen reeds een bouwvergunning werd verkregen, afgeleverd door de bevoegde overheden op negen mei negentienhonderd drieënzeventig onder nummer 27.166.**"

Onteigening en rooilijnplannen

De verkoper verklaart **niet** te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

Inzake leegstaande gebouwen en woningen

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet** werd opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

Inzake ongeschikte en/of onbewoonbare woningen

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet** werd opgenomen in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen. De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen

vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een dergelijke inventaris en/of register.

Inzake verwaarloosde gebouwen en woningen

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Inzake gemeentelijke wetgeving

De verkoper verklaart dat:

1/ hij geen kennis heeft van een betekening dat het zou opgeëist zijn door de burgemeester in toepassing van artikel 134bis van de gemeentewet; 2/ het niet overbewoond werd verklaard;

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende notaris op 10 februari 2025 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.

Woonkwaliteit

De notaris brengt de koper op de hoogte van het bestaan van verschillende Vlaamse regelgevingen inzake de woonkwaliteitsbewaking, verankerd de Vlaamse Codex Wonen.

Wie als eigenaar een woning (een zelfstandige woning of een kamer of studentenkamer) verhuurt in het Vlaamse Gewest, moet ervoor zorgen dat die woning voldoet aan bepaalde normen. De eigenaar-verhuurder kan bij de gemeente een conformiteitsattest aanvragen waaruit blijkt dat de huurwoning aan de woningnormen voldoet.

Dit conformiteitsattest is geen verhuurvergunning en is dus niet verplicht bij het verhuren van een woning (tenzij de gemeente dit via een gemeentelijk reglement verplicht, wat u persoonlijk dient na te vragen bij de gemeente van de ligging van het onroerend goed).

Maar met het conformiteitsattest kan de eigenaar aan potentiële huurders wel aantonen dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is, en voldoet aan de kwaliteitsnormen.

Op het attest wordt ook het maximum aantal toegelaten bewoners vermeld.

Het attest blijft 10 jaar geldig, tenzij in een reglement de gemeente de geldigheidsduur ervan heeft beperkt (eveneens na te vragen door de koper zelf). Het attest dient te worden aangevraagd bij de gemeente. De burgemeester spreekt zich binnen de 60 dagen uit aan de hand van het technisch verslag van een gemeentelijke woningcontroleur. Als de burgemeester geen beslissing neemt binnen de 60 dagen, of de afgifte van het attest weigert, kan de eigenaar binnen 30 dagen een nieuwe aanvraag doen bij de afdeling Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen. De gemeenteraad stelt de vergoeding voor een conformiteitsattest vast.

De verkoper verklaart niet over een conformiteitsattest te beschikken.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte **het minimale energieprestatieniveau label D moet halen** en binnen dezelfde termijn een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Indien de koper evenwel het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Indien het goed een beschermd monument is of deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht of voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed is de koper vrijgesteld van de verplichting om een minimaal energieprestatieniveau te behalen.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

De koper is er op 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.

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.

Gezien het eigendom beschikt over een energielabel D, heeft de koper geen renovatieplicht.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Voorkooprecht

De verkoper verklaart geen weet te hebben van een conventioneel wederinkooprecht.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van een wettelijk wederinkooprecht.

De verkoper heeft verklaard zelf geen conventioneel voorkooprecht of voorkeurrecht te hebben toegestaan met het hoger beschreven onroerend goed als voorwerp.

Uit een opzoeking verricht door ondergetekende notaris op het e-voorkooploket in datum van 13 januari 2025 blijkt dat er geen voorkooprecht bestaat voor deze kadastrale percelen.

De verkoper verklaart dat voormeld goed eveneens niet bezwaard is met een vervreemdingsverbod.

Specifieke informatie inzake onroerend erfgoed:

De verkoper bevestigt dat voormeld onroerend goed **niet** het voorwerp is van een bescherming als onroerend erfgoed, waarbij onder onroerend erfgoed wordt verstaan een archeologische site, een monument, een cultuurhistorisch landschap en/of een stads- en dorpsgezicht. De verkoper bevestigt dat het goed **evenmin** het voorwerp is van een opname in een vastgestelde inventaris in het onroerend erfgoed. De verkoper bevestigt evenmin op de hoogte te zijn van een voornemen in die zin.

Voormelde verklaring wordt bevestigd door een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Waterparagraaf

Risicozone voor overstromingen

Blijkens opzoeking via waterinfo.be de dato 13 januari 2025 in navolging van artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014, blijkt dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Watertoets

Uit het overstromingsrapport de dato 13 januari 2025, in navolging van artikel 1.3.3.3.2 van het waterwetboek en het uitvoeringsbesluit watertoets, blijkt dat het hierboven vermelde goed:

- **deels** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (perceelscore of P-score **D** en voor alle constructies, gebouwenzone of G-score **D**) met volgende toelichting:

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

C: kleine kans op overstromingen

D: middelgrote kans op overstromingen

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;

- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

Vlaams Bosdecreet:

Uit nazicht op onder meer GEO-VLAANDEREN blijkt dat voorschreven onroerend goed **niet valt onder de bepalingen van het bosdecreet**. Uit een opzoeking via de ANB-applicatie (Agentschap Natuur en Bos) op 28 januari 2025 blijkt dat er geen dossier “kapmachtiging”, “bosbeheerplan” of “natuurbeheerplan” gekend is bij het Agentschap Natuur en Bos, wat door de verkoper bevestigd wordt.

De verkoper verklaart bovendien dat, voor zover hem bekend, voorschreven onroerend goed niet onder de bepalingen van dit bosdecreet valt.

Postinterventiedossier:

De verkoper deelt mee dat er, voor zover hem bekend, voor het hoger beschreven onroerend goed **geen postinterventiedossier** werd opgesteld en hij bevestigt dat er, voor zover hem bekend, aan dit onroerend goed sinds één mei tweeduizend en één (1/5/2001) geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

Controle elektrische installatie

Het proces-verbaal van controleonderzoek van de firma BELGATEQ, op datum van 5 mei 2024 stelt vast dat de elektrische installatie, daterend van de periode 1 oktober 1981 tot 1 juni 2020, **niet** geheel beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

De uiteindelijke koper zal de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

Ondergetekende notaris wijst de koper op volgende verplichtingen:

- de uiteindelijke koper zal de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie binnen een termijn van 12 maanden te rekenen vanaf de definitieve toewijs moeten laten vaststellen door een erkend organisme;
- de uiteindelijke koper zal zijn identiteit en de datum van de akte van definitieve toewijs moeten meedelen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De uiteindelijke koper behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de uiteindelijke koper het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

Door een bod uit te brengen verklaren de kandidaat-kopers op de hoogte te zijn 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 van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan de uiteindelijke koper zullen aangerekend worden.

De uiteindelijke koper zal het origineel keuringsattest ontvangen na betaling van de prijs en kosten zoals hoger vermeld. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld keuringsattest op het notariskantoor Luc Bracke & Jennifer De Weggheleire te Brecht ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

De verkoper verklaart dat deze keuring de volledige elektrische installatie betreft en verklaart sedert voormelde keuringsdatum geen wijziging of verzwaring aan de elektrische installatie te hebben uitgevoerd waarvoor een nieuwe keuring aan de orde is en evenmin kennis te hebben dat dergelijke wijziging of verzwaring door derden uitgevoerd zouden zijn.

EnergiePrestatieCertificaat (EPC)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Arno Peeters, gedateerd 2 mei 2024 met vermelding van unieke code 20240502-0003226290-RES-1 en een score van

351 kWh/m²jaar (energielabel D).

De uiteindelijke koper zal het digitale EPC de dato 2 mei 2024 ontvangen na betaling van de prijs en kosten zoals hoger vermeld. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld EPC op het notaris kantoor Luc Bracke & Jennifer De Weggheleire te Brecht, ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

EnergiePrestatieCertificaat (EPC) gemene delen

Een EPC gemeenschappelijke delen moet aanwezig zijn in ieder appartementsgebouw vanaf 1 januari 2024. Het laten opmaken van dit EPC is de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Mede-Eigenaars (of indien het gebouw in handen van één eigenaar is, de eigenaar). Voor een nieuwbouw appartementsgebouw moet er pas een EPC voor de gemeenschappelijke delen zijn tien jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De verkoper verklaart dat er een recent energieprestatiecertificaat voor de gemene delen werd opgemaakt door energiedeskundige Patrick Cornelis op 27 juli 2023 met certificaatnummer 20230727-0002952344-GD-1.

Algemene technische informatie

De koper wordt ingelicht

- dat indien het onroerend goed voorzien is van een alarmsysteem, deze verplicht dient geregistreerd te worden (www.police-on-web.be);
- dat voor verkoop van een woning met inbegrip van zonnepanelen dit moet gemeld worden aan FLUVIUS (<https://mijnpostcode.fluvius.be/?lang=nl&applicatie=lokale-productie-melden>);
- over de verplichting bepaalde onroerende goederen te voorzien van rookmelders (www.wonenvlaanderen.be);
- over het bestaan van eventuele premies of belastingverminderingen door hem te verkrijgen (www.premiezoeker.be of www.wonenvlaanderen.be);
- over het bestaan van een verzekering gewaarborgd wonen (www.wonenvlaanderen.be);
- over het bestaan van verplichtingen verbonden aan de centrale verwarmingsinstallatie (www.lne.be/campagnes/stook-zuinig/stook-zuinig/verwarmingswegwijzer).

De verkoper bevestigt dat voormeld onroerend goed niet is uitgerust met zonnepanelen. De verkoper verklaart dat het onroerend goed wordt verwarmd als volgt: individuele niet-condenserende ketel op aardgas.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet voorzien is van rookmelders.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet voorzien is van een alarmsysteem.

MEDE-EIGENDOM

STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM EN REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Het gebouw waarvan voormeld goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom waarvan hierboven sprake.

Voormelde basisakte werd verleden voor notaris Baudouin Cols te Antwerpen, minuuthouder, en notaris Robert Van Walleghem te Antwerpen op 25 oktober 1973, behoorlijk overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Antwerpen.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de intredende mede-eigenaar.

De uiteindelijke koper verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de uittredende mede-eigenaar omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de comparanten die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94 § 2, 1° tot en met 4° BW (voorheen artikel 577/11, § 2, 1° tot 4° van het (oud) Burgerlijk Wetboek).

De uiteindelijke koper zal een kopie van statuten ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormelde basisakte op het kantoor van ondergetekende notaris Luc Bracke te Brecht, ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

De informatie zoals voorgeschreven door artikel 3.94, § 1 en 2 Burgerlijk Wetboek werd bezorgd door de syndicus op 26 januari 2025.

2. INLICHTINGEN MEEGEDEELD DOOR DE SYNDICUS

De coördinaten van de syndicus luiden als volgt: B & D vastgoedbeheer, met zetel te Santvoortbeeklaan 23b 2100 Deurne O.N.: 0473.938.238,

De notaris heeft de syndicus verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 § 1-2 Burgerlijk Wetboek.

De notaris neemt akte van het feit dat de syndicus geantwoord heeft bij schrijven de dato 26 januari 2025.

3. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN PROVISIONERING KAPITALEN

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

Gewone gemeenschappelijke lasten

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

Deze datum wordt bepaald op datum van het verlijden van het proces-verbaal van toewijs.

Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

De uiteindelijke koper draagt het bedrag van:

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

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

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

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

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

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

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening het voorwerp uitmaken.

4. SCHULDVORDERINGEN VAN DE MEDE-EIGENDOM

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

5. KOSTEN

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

6. VOORRECHT VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de uiteindelijke koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27, 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.94 § 1 BW (voorheen artikel 577-11/1 van het (oud) Burgerlijk Wetboek), dat de notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

Woonstkeuze

Iedereieder en verkoper die niet woonachtig is in België is gehouden woonstkeuze te doen op een adres in België en dit schriftelijk ter kennis te brengen aan ondergetekende notaris, zo niet, zal hij van rechtswege geacht worden woonstkeuze te hebben gedaan op het kantoor van ondergetekende notaris.

Forumkeuze

Bij betwisting zijn enkel de Rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

5) CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor: Luc Bracke en Jennifer De Weggheleire, geassocieerde notarissen te 2960 Brecht, Handelslei 33.

Dossierbeheerder: Katleen Heremans, e-mail: katleen@bdwnotarissen.be Algemene contactgegevens notariskantoor: e-mail: info@bdwnotarissen.be - telefoon: 03 232.45.25.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN:

Behoudens de afwijkingen in de bijzondere voorwaarden in huidig proces-verbaal of door het Gerechtelijk Wetboek bepaald, geschiedt deze verkoop onder de hierna gemelde lasten en voorwaarden, vervat in een algemeen lastenkohier met als titel "**Eenvormige verkoopsvorwaarden Biddit – (15 januari 2025)**", van toepassing op alle gedematerialiseerde openbare verkopen in België die luiden als volgt:

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders 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 bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden 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 verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of 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 bidders 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 bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

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

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

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 bieder (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 bieder.

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 bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder 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 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma 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 vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van

de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596

van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

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

Waarschuwing

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

A. 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.

DIVERSE VERKLARINGEN:

ALGEMEEN

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteitsgegevens van comparanten 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.

SLOTVERKLARINGEN

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 minuuthoudende notaris.

ZORGPLICHT

De comparanten erkennen dat de notaris hen volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en dat hij aan alle comparanten op onpartijdige wijze raad heeft gegeven. De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke comparant de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen en/of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht van vijftig euro (50,00 EUR), betaald op aangifte door Luc Bracke en Jennifer De Weggheleire, geassocieerde notarissen.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op mijn kantoor te Brecht, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, samen met mij, notaris, de akte en haar bijlage getekend.