

Rep: 2025/0086
Datum: 20.01.2025
Ref: TV/2240141

VERKOOPVOORWAARDEN

Heden, twintig januari tweeduizend vijftwintig.

Heb ik, Vincent Lesseliers, notaris te Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht.

De verkoopvoorwaarden opgemaakt van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, in aanwezigheid van de hierna vermelde verkopers.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A. IDENTITEIT VAN DE VERKOPERS

...

B. PUBLICITEIT

De notaris voert de volgende publiciteit,

- Fotoreportage;
- Virtuele -360° tour;
- Grondplan;
- Gepersonaliseerd verkoopbord op het pand;
- 5 weken Publicatie in Notarisblad (Nieuwsblad, De Gentenaar en De Standaard);
- 5 weken Publiciteit via Internet:

www.immoweb.be

www.biddit.be

Notarisblad.be

www.zimmo.be

www.notaris-lesseliers.be

- Retargeting op sociale media en krantsites;

C. AANSPRAKELIJKHEDEN

1. De notaris is geenszins de bewaarder van het goed. De eigenaar blijft volledig en alleen aansprakelijk voor dit goed, meer bepaald in geval van diefstal, beschadiging, vorst- of waterschade of brand, ook al zijn de sleutels in bewaring gegeven bij de notaris met het oog op de bezichtiging.

2. Indien het goed onbewoond is en indien de eigenaar de sleutels toevertrouwd heeft aan de notaris, mag de notaris deze sleutels tegen ontvangstbewijs meegeven aan de kandidaat-kopers. De opdrachtgever ontslaat de notaris hierbij van alle aansprakelijkheden in geval van diefstal, beschadiging, vorst- of waterschade of brand die uit deze bezichtigingen zou kunnen voortvloeien.

3. De overhandiging van de sleutels aan de notaris ontslaat de opdrachtgever niet om het goed tot aan het verlijden van de verkoopakte te blijven verzekeren tegen brand en andere risico's en de eraan gekoppelde belastingen te blijven betalen.

D. PRIVACY

De versie van de verkoopvoorwaarden en de overige documenten die op biddit.be worden geplaatst, worden geanonimiseerd. Dit houdt in dat geen enkele naam of element waardoor de partijen kunnen worden geïdentificeerd, zichtbaar zal zijn (bijvoorbeeld identiteit verkoper, oorsprong eigendom, kadastrale legger,...).

II. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN

A. BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE BEVEREN-KRUIBEKE-ZWIJNDRECHT - derde afdeling - Beveren-Waas - derde afdeling – gemeentenummer 46503

1. In een appartementsgebouw, “**Residentie Klapperbeek**”, gelegen te **Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, Klapperstraat 222**, op het kadaster gekend volgens titel sectie C, nummer 388/deel, voor een oppervlakte van duizend tweehonderdnegeenzeventig komma eenentachtig vierkante meter (1.279,81m²), thans kadastraal bekend, derde afdeling, sectie C, nummer 0388DP0000, voor een oppervlakte van duizend negenhonderddrieëntachtig vierkante meter (1.983m²).

Het appartement gelegen op de derde verdieping van blok IV, genaamd IV3, omvattende volgens titel en wijzigende basisakte:

- *in privatieve en uitsluitende eigendom*: een oppervlakte van honderd vierkante meter zesennegentig vierkante decimeter, bestaande uit

* volgens de eigendomstitel: balkon, keuken, living, private inkomhall, berging met plaats voor centrale verwarmingstoestel, badkamer, twee slaapkamers en bergkast;

* volgens de wijzigende basisakte: een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken met terras, een hall, een berging, een w.c een badkamer, twee slaapkamers, een terras achteraan met bergkast.

- *in de gemeenschappelijke delen*: vijfduizend honderdvijftien/honderdduizendsten (5.115/100.000sten), waaronder de grond.

Perceelsidentificatienummer: 0388DP0016.

Basisakte:

Zoals het goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Johan Lesseliers te Beveren op 22 april 1977, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor Dendermonde op 9 mei daarna, boek 1229, nummer 18, gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Johan Lesseliers op 6 april 1978, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 19 april daarna, boek 1346, nummer 33, nogmaals gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Johan Lesseliers op 25 september 2001, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor de Dendermonde op 7 november 2001, onder referte 55-T-07/11/2001-10939.

2. In het complex van “**garages**”, achter het appartementsgebouw “**Residentie Minerva**” gelegen te **Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, Klapperstraat 196-202**, gekend ten kadaster volgens titel sectie C deel van nummer 378/S/2, met een oppervlakte van tweeduizend negenhonderd negentien vierkante meter vierenveertig vierkante decimeter (2.919,44m²), thans ten kadaster gekend sectie C, nummer 0378S2P0000, met een oppervlakte van tweeduizend negenhonderd negentien vierkante meter (2.919m²):

De garage nummer 51, te weten:

- *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autobergplaats nummer éénenvijftig;

- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: één/negenenzeventigste deel (1/79) in de gemene delen waaronder de grond.

Perceelsidentificatienummer: 0378S2P0078.

Basisakte:

Zoals het goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Karel Vercouteren te Beveren op 22 april 1971, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 30 april daarna, boek 187, nummer 4.

Hierna samen genoemd "**het goed**".

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

Ondergetekende notaris bevestigt dat het goed wordt overgedragen zoals het is beschreven in de vorige basisaktes en dat hij deze beschrijving voor juist aanneemt, zonder te hebben nagegaan of deze basisakte overeenstemt met wat werd vergund en met wat werd gebouwd.

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

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

B. OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

C. WIJZE VAN VERKOOP

1. Contactgegevens van het notariskantoor

Het kantoor is gelegen te Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, Diederik Van Beverenlaan 42.

Het kantoor is geopend op elke werkdag van 9 tot 12 uur en van 14 tot 18 uur (vrijdag tot 17 uur).

Het kantoor is telefonisch bereikbaar op het nummer 03 775 77 83 (behalve donderdagnamiddag) en per e-mail op vincent.lesseliers@belnot.be.

2. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op afspraak na telefonisch contact met mevrouw Vyt Anny op het nummer 0473 50 23 53.

3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderdtachtigduizend euro (€ 180.000,00).

In afwijking van artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden zal er geen instelpremie toegekend worden indien het goed wordt toegewezen aan de persoon die als eerste een bedrag, gelijk of hoger dan de instelprijs biedt.

4. Minimumbod

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

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 10 maart 2025 om 15 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 18 maart 2025 om 15 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

6. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 25 maart 2025 om 18 uur**.

D. VERKOOPVOORWAARDEN

1. Hypothecaire toestand

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

2. Pandwet

Na ingelicht te zijn door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

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

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

3. Eigendom - genot - gebruik

a) Eigendom en genot

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

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in deze verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

b) Huurovereenkomst

De verkoper verklaart dat voorschreven eigendom als hoofdverblijfplaats verhuurd is, bij overeenkomst ingegaan op 18 maart 2024, niet geregistreerd, voor de huurprijs van achthonderdvijftig euro (€ 850,00).

De kandidaat-koper wordt geïnformeerd over de huurtoestand van het verkochte goed en zal van de verkoper bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs het huurcontract gekregen te hebben.

De verkoper verklaart dat er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt en dat de huurwaarborg in speciën werd betaald.

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat hij best het nodige doet voor

- het registreren van de huurovereenkomst;
- het opmaken van een plaatsbeschrijving;
- en het plaatsen van de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening. Het bedrag van de huurwaarborg ten belope van 1.700,00 euro zal worden verrekend bij de toewijzing. De koper treedt wat dat betreft in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

c) Huurgelden

De koper heeft het genot door ontvangst van de huurgelden zoals voormeld.

De verkoper verklaart dat de huurgelden van de lopende maand zullen worden verrekend.

d) Werken

De verkoper verklaart:

- Dat hij geen weet heeft van werken die zijn uitgevoerd door de huurder en die recht geven op vergoeding.

- Dat hij nooit toestemming heeft gegeven aan de huurder om werken uit te voeren en/of bouwwerken op te richten of uit te voeren op voormeld goed, die aanleiding zouden kunnen geven tot enige vergoeding.

e) Geschillen

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed en zijn bezetting niet het voorwerp uitmaken van enig conflict of geschil van welke aard ook.

f) Conformiteitsattest

In de stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Beveren staat opgenomen dat er een gemeentelijk reglement is dat voorziet in een verplichte aanwezigheid van een conformiteitsattest waaruit blijkt dat het appartement in overeenstemming is met de woningkwaliteitseisen.

Echter, bij e-mail van de gemeente Beveren de dato 16 januari 2025 heeft de gemeente Beveren het volgende medegedeeld:

“Er is geen conformiteitsattest afgegeven voor dit appartement.

Er is wel een woningonderzoek geweest, er waren mankementen maar de eigenaar heeft de werken uitgevoerd zodat de ongeschiktheid opgeheven werd.”

4. Overdracht risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Vanaf dit ogenblik moet de koper gehouden de gemeenschappelijke verzekeringspolissen afgesloten voor heel het gebouw door de vereniging van mede-eigenaars over te nemen en zijn bijdrage in de premies te voldoen vanaf de eerstvolgende vervalddag, voor zover deze verzekering betrekking heeft op het bij deze verkochte appartement.

5. Waterparagraaf

De notaris wijst de koper er op dat het verkochte goed:

- volgende perceelscore heeft:

°C (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat) voor het appartement;

- °A (geen overstroming gemodelleerd) voor de garage;

- volgende gebouwscore heeft:

°B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering) voor het appartement;

°A (geen overstroming gemodelleerd) voor de garage;

- niet gelegen is in signaalgebied;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

6. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

7. Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

8. Staat van het goed - Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

9. Grenzen - Oppervlakte

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

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

10. Erfdienstbaarheden

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

De notaris verduidelijkt dat hij de eigendomstitel van de verkoper heeft nagekeken en dat daaruit het bestaan van enige erfdienstbaarheid niet kan worden afgeleid.

De verkoper verklaart:

- dat het onroerend goed voor zover hij weet niet met erfdienstbaarheden is bevoordeeld of bezwaard, met uitzondering van deze die worden vermeld in de hiervoor aangehaalde basisaktes en wijzigende basisaktes;

- dat hij zelf geen erfdiensbaarheden heeft gevestigd die het onroerend goed betreffen;

- dat er door zijn toedoen geen erfdiensbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat deze verkoop zo'n erfdiensbaarheid niet tot stand brengt;

- geen weet te hebben van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het onroerend goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdiensbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van dat onroerend goed zou kunnen ontstaan.

Uit het stedenbouwkundig uittreksel van het appartement blijkt dat er een wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut van toepassing is voor een ondergrondse inneming voor afvalwater, van de nv Aquafin "collector Donkvijverstraat-Klapperstraat-Glazenleeuwstraat-Kromstraat".

11. Gemeenheden

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

12. Ruimtelijke Ordening

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de kandidaat-koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertrading met betrekking tot het verkochte goed, voor alle constructies door hem opgericht, een vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit en dat het niet bezwaard werd met een recht van voorkoop in dat verband.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed geen vergunning werd afgegeven, met uitzondering van:

- De vergunning de dato 28 februari 1977, dossiernummer gemeente 46003/12564/B/1977/28, betreffende 'oprichten appartementsgebouw met garages' (appartement);

- De vergunning de dato 12 oktober 1970, dossiernummer gemeente 46003/16302/B/1970/191, betreffende 'oprichten van een appartementsgebouw' (garage);

- De vergunning de dato 09 februari 1976, dossiernummer gemeente 46003/16327/B/1976/13, betreffende 'bouwen van 17 garages' (garage);

- De vergunning de dato 8 januari 1979, dossiernummer gemeente 46003/6325/B/1979/13, betreffende “verbouwen woning : plaatsen van nieuw raam in bestaande zijgevel vh gebouw” (garage);

- De vergunning de dato 20 december 2010, dossiernummer gemeente 46003/17770/B/2010/533, betreffende ‘heraanleggen van bestaande oprit in KWS-verharding’ (garage).

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

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op voorschreven goed;
- dat het voorschreven goed ook volledig vergund is noch dat het in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- dat zowel de constructie als de functie vergund zijn.

Het behoort niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieverplichting van de kandidaat-koper.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister ‘woongebieden’ is.

3° dat blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat het goed deel uitmaakt van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

Voor wat betreft het appartement werd de verkavelingsvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht op 22 januari 1976, met als referentnummer Stedenbouw 46003/20442/V/0692/1, gewijzigd volgens vergunning de dato 25 januari 1977, referentnummer Stedenbouw 46003/19866/V/0692/2.

Voor wat betreft de garage werd de verkavelingsvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht op 10 oktober 1958, dossiernummer 46003/18651/V/0680/1.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit voor de realisatie van een complex project.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 VCRO.

8° De kandidaat-koper zal een stedenbouwkundig uittreksel ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie vermeld in het stedenbouwkundig uittreksel.

d) Artikel 4.2.1 en 4.2.2 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

De kandidaat-koper wordt gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen.

De kandidaat-koper wordt eveneens gewezen op artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

13. Onroerend erfgoed

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

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet werd beschermd als landschap, monument, als beschermd stads- of dorpsgezicht of als archeologische site.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Hij heeft geen weet van enig openbaar onderzoek of voornemen daartoe vanwege de overheid.

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

14. Natuurbeheersplan

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet gelegen is binnen een terrein waarvoor een goedgekeurd natuurbeheersplan bestaat.

15. Ongeschiktheid – onbewoonbaarheid – leegstand - verwaarlozing

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

De verkoper verklaart daarenboven dat het verkochte goed:

- niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen;
- niet is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen of gebouwen;
- niet is opgenomen in het register van leegstaande woningen of gebouwen;

16. Rookmelders

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (artikel 5, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode).

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed werd uitgerust met een branddetector zoals voormeld.

17. Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed geen zonnepanelen bevinden.

18. Bodemdecreet

a) De verkoper verklaart:

- dat in het bij deze verkochte privaatief, geen risico-inrichting gevestigd is of was;
- dat in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor het bij deze verkochte privaatief.

Risico-inrichtingen zijn inrichtingen zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. De verkoper verklaart bovendien van OVAM geen registratie-attest te hebben ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

De dienst milieu van de gemeente Beveren heeft bij brieven van 25 maart 2024 bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

b) De verkoper legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op het hierbij verkochte goed en die werden afgeleverd door OVAM op 28 februari 2024.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

c) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de kandidaat-koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zijn gehouden, onverminderd het recht van de kandidaat-koper om zich op het statuut van onschuldig eigenaar te beroepen. Deze clausule regelt enkel de rechtsverhouding tussen de kandidaat-koper en de verkoper zonder dat derden hieruit enig recht of voordeel kunnen afleiden.

19. Asbestinventaris

a) Uit de kadastrale legger blijkt dat het bij deze verkochte werd opgericht vóór 2001.

b) De verkoper legt attest van het appartement de dato 06 juni 2024 en met als unieke code 20240606-000048.000 voor.

De eindconclusie luidt als volgt: “Asbestveilig”

- Asbestmaterialen 0

- *Beperkingen 0*

- *Uitsluitingen 0*

De verkoper legt tevens het attest van de garage de dato 06 juni 2024 en met als unieke code 20240606.000070.000 voor.

De eindconclusie luidt als volgt: “*Asbestveilig*”

- *Asbestmaterialen 1*

- *Beperkingen 0*

- *Uitsluitingen 0*

c) De verkoper verklaart dat het attest van de gemene delen nog niet voorhanden is.

d) Voorschreven attesten hebben hun geldigheidsduur niet overschreden (voor wat betreft het appartement is het attest geldig voor onbeperkte duur, gezien er geen asbestmaterialen waren aangetroffen).

De verkoper verklaart daarenboven dat sinds de opmaak van voormelde attesten:

- er geen nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

- er geen werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatieattest, niet meer als asbestveilig beschouwd kan worden;

- de toestand van de asbesthoudende materialen niet zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

e) De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat het asbestattest binnen een termijn van één jaar vernieuwd dient te worden wanneer:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2. er werken zijn gebeurd waardoor de toestand wijzigt van ‘niet-asbestveilig’ naar ‘asbestveilig’;

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

20. Ondergrondse kabels of leidingen

Uit een opzoeking op het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) en op het Vlaamse Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van een kabel of leiding.

21. Tienjarige aansprakelijkheid

De verkopers verklaren dat de verkrijger zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oude Burgerlijk Wetboek) van de architect, de aannemer en andere dienstverleners in de bouwsector.

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan hierboven sprake, niet van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed de laatste tien jaar geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd.

De partijen worden ingelicht door de notaris dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in de akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, 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.

22. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

23. Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat de garage geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

De verkoper verklaart dat het appartement een wooneenheid is die uitgerust is met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 en nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controlebezoek in de zin van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een verslag van 12 maart 2024 werd door ACMV vastgesteld dat de elektrische installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van het AREI. De kandidaat-koper zal een exemplaar van het verslag van dit controlebezoek van de verkoper ontvangen.

De kandidaat-koper beschikt over een termijn van 18 maanden vanaf de authentieke akte om de inbreuken aan de installatie die opgesomd zijn in dit verslag te (laten) herstellen en de installatie opnieuw te laten keuren, dit alles op zijn kosten en zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper.

De kandidaat-koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan het voornoemde erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. Hij mag daarna vrij een ander erkend organisme aanstellen om de herkeuring te laten verrichten. De kandidaat-koper wordt gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.

24. EnergiePrestatieCertificaat

De verkoper verklaart dat de garage niet aanzien moet worden als een niet-residentieel gebouw, omdat het een opslagplaats betreft voor niet-industrieel gebruik (bv een garage of een opslag van meubels, hobby- of tuinmateriaal)

Er werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt voor voorschreven appartement, door energiedeskundige Peter Cleyman, gedateerd 22 februari 2022, met vermelding van unieke code 20220222-0002548519-RES-1. De kandidaat-koper wordt op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit EPC. Het origineel van dit certificaat zal nog door de verkoper aan de kandidaat-koper overhandigd worden.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar vanaf de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

De verkoper verklaart dat hij tevens een kopie heeft bezorgd van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft.

25. Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen

De renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen is niet van toepassing op de garage, vermits het bij deze verkochte goed niet aanzien moet worden als een niet-residentieel gebouw, omdat het een opslagplaatsen betreft voor niet-industrieel gebruik (bv een garage of een opslag van meubels, hobby- of tuinmateriaal).

Vermits het appartement een Energielabel C heeft, is er op heden geen renovatieverplichting van toepassing.

26. Voorkooprechten

A) Conventioneel

De verkoper verklaart dat het eigendom naar zijn weten niet belast is met enig conventioneel recht van voorkoop, voorkeur of wederinkoop.

B) Wettelijke en decretale voorkooprechten

Uit een opzoeking op het E-voorkooploket (ref INF_15012025_0208) blijkt dat er voor voorschreven eigendom geen voorkooprechten van toepassing zijn.

III. MEDE-EIGENDOM

1. Statuten van het gebouw

De basisakte en het reglement van mede-eigendom van het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, werden vastgesteld zoals hierboven bij de beschrijving van het onroerend goed opgenomen.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt.

De verkoper verklaart dat hij buiten deze notariële akten geen kennis heeft van een beslissing van de algemene vergadering of van een gerechtelijke beslissing die voormelde akten wijzigt en die niet geldig werd bekendgemaakt.

De kandidaat-koper zal een kopie van voormelde akten ontvangen.

2. Reglement van orde

De verkoper verklaart dat er geen reglement van orde werd opgesteld voor het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt.

3. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De syndicus van het appartementengebouw is 'Housing Beheer' te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 180 bus 5.

De syndicus van het garagegebouw is 'Vastgoed Janssens' te 9120 Beveren-Kruikeke-Zwijndrecht, Pastoor Verwilghenplein 10 bus 4.

De minuuthoudende notaris heeft de syndicussen bij aangetekend schrijven van 09 september 2024 en 18 oktober 2024, verzocht hem de inlichtingen mee te delen waarvan sprake in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek alsook de bijgewerkte versie van de in §1 bedoelde informatie.

De syndicus van het appartement heeft op dit schrijven geantwoord op 17 september 2024.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, eerste en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 BW moet de syndicus binnen de dertig dagen op dit schrijven antwoorden. De instrumenterende notaris verklaart tot op heden nog geen antwoord vanwege de syndicus van de garage te hebben ontvangen, ondanks dat voormelde termijn van dertig dagen reeds is verstreken.

Bovendien werden ook de documenten en inlichtingen vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel niet verkregen, ondanks het verzoek van de instrumenterende notaris.

4. Bijdrage in de gemeenschappelijke lasten

De kandidaat-koper verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

4.1. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng

De kandidaat-koper draagt:

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

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

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

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

4.2. Gewone gemeenschappelijke lasten

Het aandeel in de gewone en periodieke lasten van het verkochte goed worden vanaf de eigendomsoverdracht gedragen door de kandidaatkoper, pro rata temporis.

De afrekening zal gebeuren door de syndicus uiterlijk bij de afsluiting van de normale afrekeningsperiode.

4.3. Reservekapitaal

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

4.4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

5. Tegenwerpelijkheid

De kandidaat-koper is ertoe gehouden alle bepalingen van bovenvermelde basisakte en reglement van mede-eigendom en hun wijzigingen, het reglement van orde en alle geldig genomen beslissingen van de algemene vergadering na te leven.

In alle overdragende of verklarende akten van eigendom of genot of andere, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk vermeld worden dat de nieuwe belanghebbende de bepalingen van de statuten van het gebouw en haar bijlagen, alsmede het reglement van interne orde, uitstekend kent en dat hij zich verbindt deze zonder enige uitzondering na te leven evenals de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

IV. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de 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 www.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.

10.1. Algemeen

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

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

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

10.2. Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

10.3. Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online medelen van het hoogste in aanmerking

genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000,00 (vijfduizend euro) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum € 5.000,00 (vijfduizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000,00 (vijfduizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van € 5.000 (vijf duizend euro).

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000,00 (vijfduizend 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 bidbit.be verlagen.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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 vijftachtig 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 vijfnegentig 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten 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), 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 **lastens de verkoper**

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Artikel 29. 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.

Artikel 30. 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^e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Artikel 31. 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 32. 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 33. 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.

V. 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 persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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.

VI. VOLMACHT

De verkoper, hierna “de lastgever” te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

- aan elk der verkopers;

- iedere medewerker van het kantoor van notaris Vincent Lesseliers te Beveren, dewelke keuze van woonst doen in het kantoor van notaris Lesseliers te Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, Diederik Van Beverenlaan 42;

- iedere medewerker van het kantoor van de notaris die door de koper aangeduid zou worden ingeval van verkoop uit de hand.

Hierna “de lasthebber” te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en

soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

VII. SLOTBEPALINGEN

1. Bevestiging identiteit

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

2. Recht op geschriften

Recht van vijftig euro (50,00 EUR) verschuldigd en betaald op aangifte door ondergetekende notaris Vincent Lesseliers te Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht.

3. Artikel 9 organieke wet Notariaat

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen heeft meegedeeld dat elke partij 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 of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven.

Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

4. Afschrift van de akte

Het origineel van deze akte blijft bewaard in het kantoor van notaris Lesseliers.

Alle partijen in deze akte kunnen een afschrift ervan raadplegen op www.izimi.be.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, op hogervermelde datum, en na voorlezing en toelichting van deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de comparanten samen met mij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT.

Vincent Lesseliers
Notaris te Beveren