

VERKOOPSVOORWAARDEN – BIDDIT	
Dossier JR 015868-013	REP.: 2024/

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op zestien oktober

Ga ik, **Laurent Liessens**, notaris te Brasschaat (*handelend voor rekening van de BV "Laurent Liessens, Notaris" te 2930 Brasschaat, Bredabaan 75, BTW BE 0784.244.802 RPR Antwerpen*), in mijn kantoor te Brasschaat, Bredabaan 75, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op www.biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed:

STAD ANTWERPEN - veertigste kadastrale afdeling - voorheen Merksem tweede afdeling

In het appartementsgebouw, bestaande uit een handelsgelijkvloers en drie appartementen, één op elk van de drie verdiepingen, op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Bredabaan 530**, waarvan de grond en de gemeenschappelijke delen volgens titel ten kadaster bekend zijn wijk D, nummer 190/i/6 voor een oppervlakte van 200 m², en volgens recente kadastrale legger (van 26 september 2024), sectie C nummer **190/T/8 P0000**, voor zelfde oppervlakte:

1. Op de derde verdieping: het appartement "App. 3", ten kadaster bekend sectie D, nummer **190/T/8/P0003**, omvattende blijkens de statuten:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte, keuken, het exclusief gebruik van het balkon dat bereikbaar is vanuit de keuken en de leefruimte en uitziet op de vide, afzonderlijke W.C., badkamer, nachthal, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd eenentachtig/duizendsten (181/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 476 euro

2. De kelderruimte "K. 1", ten kadaster bekend sectie D, nummer **190/T/8/P0005**, omvattende blijkens de statuten:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelderruimte zelf, met een deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 3 euro

C. De kelderruimte "K.6", ten kadaster bekend sectie D, nummer **190/T/8/P0010**, omvattende blijkens de statuten:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelderruimte zelf, met een deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 3 euro

Statuten

Zoals dit eigendom beschreven is in de statuten van het gebouw, verleden voor notaris Chris Celis, te Brasschaat, op **11 juni 2019**, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 met referte 58-T-19/06/2019-12588.

Hierna ook genoemd "**het eigendom**".

Deze beschrijving wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens. Deze laatste worden ten titel van inlichting vermeld.

Tenzij anders vermeld in onderstaande verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, samen met de goederen die de wet als onroerend beschouwt door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, meters, tellers, buizen en bedradingen die aan nutsmaatschappijen toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

VERKOPER – VERZOEKER

Hierna ook genoemd "de verzoeker" en/of "de verkoper".

EIGENDOMSGESCHIEDENIS

VERKOOPSVORWAARDEN - BIDDIT

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

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmachten, voor zover opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

In zoverre ze afwijken van de algemene voorwaarden, primeren de bijzondere voorwaarden. Volgende bijzondere voorwaarden worden specifiek bedongen voor deze verkoop.

1) Maatregelen van bekendmaking

Deze verkoop zal bekendgemaakt worden bij middel van een verkoopbord, aan te plakken aan het eigendom en een affiche, die zal worden uitgehangen op het kantoor van ondergetekende notaris. Tijdens de bezichtigingen zullen pandbrochures ter beschikking worden gesteld. Er zal een publicatie geplaatst worden in het Notarisblad.

Bovendien zullen de volgende publicaties gedaan worden voorafgaandelijk de verkoop:

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

2) Bezichtiging van het eigendom

De kandidaat-kopers zullen het eigendom kunnen bezichtigen vanaf zaterdag 26 oktober 2024 tot en met woensdag 4 december 2024, op zaterdag telkens tussen 10 en 12 uur en op woensdag telkens tussen 17 en 19 uur.

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

3) Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Laurent LIESENS te 2930 Brasschaat, Bredabaan 75.

Contactgegevens notariskantoor: e-mail: info@notaris-liessens.be, tel: 03/651.62.11.

Dossierbeheerder: Jan Raeymaekers, jan.raeymaekers@notaris-liessens.be, tel: 03/650.06.37

4) Wijze van verkoop

Voorwerp van de veiling

Er kan slechts geboden worden op het geheel van voormelde eigendommen samen.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De verkoop geschiedt online op het beveiligde biedingsplatform www.biddit.be, gedurende één biedingsperiode die start op woensdag 27 november aanstaande om 14u00 en eindigt acht kalenderdagen later, te weten op donderdag 5 december aanstaande om 14u00, 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 14u00 op voormelde dag waarop de biedingen eindigen (dus tussen 13u55 en 13u59 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 eind-uur, nog de kans krijgen om een bod uit te brengen. De biedingsperiode wordt in dat geval verlengd tot 14u05. Wordt er binnen deze verlengde zandloper-periode van vijf minuten opnieuw een bod uitgebracht (dus tussen 14u00 en 14u04 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 voormelde dag waarop de biedingen eindigen om 23u59 en 59 seconden.

Wijze van de biedingen

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

De biedingen moeten telkens minstens duizend euro (€ 1.000) hoger zijn dan het laatste bod. Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000) 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 bidders. Tegen zijn beslissingen 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 gegoedheid hem niet bewezen schijnen. Hij kan één van de vorige biedingen hernemen en de toewijzing uitspreken ten gunste van een van de vorige bidders, die zich daartegen niet kan verzetten.

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) bidders 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 HONDERD EN TIENDUIZEND EURO (€ 110.000).

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.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Deze verkoop vindt plaats zonder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Toewijzing

De toewijzing zal enkel worden uitgesproken met de toestemming van de verkoper-verzoeker, die steeds het recht heeft vóór de uitspraak van deze toewijzing het goed uit de verkoop terug te trekken.

Het proces-verbaal van toewijzing dient zowel te worden getekend door de verkoper als door de hoogst weerhouden bidder.

Het **proces-verbaal van toewijzing zal**, behoudens latere andersluidende instructie van ondergetekende notaris, en behoudens inhouding van het goed, **worden ondertekend op donderdag 12 december 2024 om 18** in het kantoor van ondergetekende notaris, te Brasschaat, Bredabaan 75.

De vijf hoogste (en verschillende) bidders dienen zich op voormeld moment beschikbaar te houden en de hoogst weerhouden bidder zal op voorhand door de notaris worden uitgenodigd om alsdan aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De 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 ondergetekende notaris uiterlijk vijf (5) werkdagen (feestdagen, zaterdagen en zondagen aldus niet inbegrepen) na de definitieve toewijzing.

Kosten

In afwijking van artikel 1593 van het oud Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de online verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt. Deze bijdrage van de koper wordt op forfaitaire wijze berekend en bepaald door toepassing van een degressief percentage op de prijs en de eventuele lasten (inbegrepen de kwijtingskosten, *pro fisco* geschat op 0,5% van de prijs) dient door de koper te worden betaald, samen met diens aandeel in de onroerende voorheffing, op het kantoor van de notaris en op de wijze bepaald in artikel 24 van de hierna gemelde algemene voorwaarden, **binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

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 deze verkoop.

Bij dit kostenpercentage en deze minimumbedragen worden uitgegaan van de heffing van het verkooprecht 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 nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling.

De verkoper zal anderzijds slechts 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 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 ondergetekende notaris 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%) per jaar verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.

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) Bijzonderheden met betrekking tot het verkochte eigendom

Hypothecaire toestand

De verkoop geschiedt voor vrij en onbelast van alle bezwarende inschrijvingen en overschrijvingen of kantmeldingen, hoe ook genoemd.

De beslagberichten werden geraadpleegd op 2 oktober 2024, waaruit bleek dat er geen bericht voor het goed bestond.

De verkoper heeft verklaard 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 2 oktober 2024.

Feitelijke toestand - gebreken

Algemeen

Het eigendom 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 eigendom en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig zou zijn.

De kandidaat-kopers zullen zich kunnen vergewissen van de staat van het eigendom door bezichtiging ervan zoals voormeld.

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

De roerende goederen die zich op datum van de ingenottreding nog in of op het eigendom zouden bevinden zijn in de verkoop begrepen en worden door de verkoper niet voorbehouden noch verwijderd.

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.

Asbestinventaris

De verkoper heeft verklaard dat het eigendom een toegankelijke constructie omvat opgericht in 1937, zoals blijkt uit een uittreksel van de kadastrale legger, en dus met risicobouwjaar.

De verkoper legt een asbestinventarisatetest voor met betrekking tot het eigendom, met als unieke code 20230216-000525.000, opgemaakt op 16 februari 2023 en geldig tot 16 februari 2023 en waarvan de samenvattende conclusie luidt als volgt:

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

*Tijdens de inspectie vastgesteld: **2 asbestmaterialen, 0 beperkingen, 0 uitsluitingen.***

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

2 Asbestmaterialen – Zorgvuldig beheren (deurdorpels en sierhaard)

De verkoper heeft verklaard nog niet te beschikken over een asbestinventarisatetest voor de gemeenschappelijke delen. De notaris wijst de koper erop dat, voor private kavels in een gedwongen mede-eigendom, elke eigenaar vanaf 1 januari 2036 over een dergelijk attest moet beschikken, en elke verkoper vanaf 1 mei 2025.

De verkoper heeft verklaard behoudens het voormelde geen weet te hebben van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het eigendom. Voor zover deze verklaring te goeder trouw werd afgelegd zal hij ter zake niet tot vrijwaring gehouden zijn.

Grenzen – oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het eigendom 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.

Tienjarige aansprakelijkheid

De koper treedt ook in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en

meer bepaald deze die uit de artikelen 1792 en 2270 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Wat betreft de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector, waarvan de burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die zij beroepshalve op in België gelegen woningen verrichten of van handelingen van hun aangestelden, verklaart de verkoper dat er aan het eigendom: geen dergelijke werken zijn gebeurd waarvan de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dateert van na 1 juli 2018.

Gemeenschappen - Erfdienstbaarheden - Geschillen

Gemeenschappen

Het eigendom wordt verkocht met alle rechten en plichten inzake eventuele gemene muren, grachten, hagen en andere afsluitingen, die het eigendom afscheiden van aanpalende eigendommen. De verkoper heeft verklaard geen weet te hebben van overeenkomsten ter zake, die zouden kunnen afwijken van het gemeen recht.

Erfdienstbaarheden – Bijzondere voorwaarden

Het eigendom wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen waarmee het zou kunnen bevoordeeld of benadeeld zijn. De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te melden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

Gekende erfdienstbaarheden

De verkoper heeft verklaard zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het eigendom en geen kennis te hebben van voordien reeds bestaande erfdienstbaarheden, andere dan deze desgevallend opgenomen in zijn eigendomstitel.

In dit verband verwijst de verkoper naar de erfdienstbaarheden opgenomen in voormelde statuutaktes.

Erfdienstbaarheden van openbaar nut

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

Statuten

Verder geschiedt deze verkoop onder alle voorwaarden opgenomen in voormelde statuten, met inbegrip van de erin vermelde erfdienstbaarheden en de eraan gehechte stukken, die van kracht zijn als waren zij in deze akte zelf opgenomen.

Vanaf de dag waarop de verkoop wordt bekendgemaakt en tot afsluiting van de biedingsperiode liggen deze statuten op het kantoor van de notaris ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

Door hun bod verklaren de kandidaat-kopers kennis te hebben van de inhoud van deze statuten en erkennen zij te weten dat zij, door het enkel feit eigenaar te worden van het eigendom, geplaatst zullen zijn in alle rechten en plichten die hieruit voortvloeien.

De koper zal ook alle rechtsgeldig door de algemene vergadering genomen beslissingen moeten naleven.

Elke overdragende of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot zal steeds moeten vermelden dat partijen volledig kennis hebben van de statuten en de aangehechte

stukken, en dat zij, door het enkele feit eigenaar te zijn of titularis van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot, geplaast zijn in alle rechten en plichten die hieruit voortvloeien.

Geschillen

De verkoper heeft verklaard met betrekking tot het eigendom geen kennis te hebben van enig geschil of betwisting met overheden, burens of andere derden.

Bodemtoestand - Stookolietank

Vlaams Bodemdecreet

a) De notaris doet opmerken dat de verkoop die uit deze tekoopstelling kan resulteren moet worden aanzien als "een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden" als bedoeld in het Vlaams Bodemdecreet.

b) De verkoper legt betreffende het eigendom een bodemattest voor, afgeleverd door OVAM op 12 september 2024, 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 in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

De OVAM heeft geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

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

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

Vanaf de bekendmaking van de verkoop tot de afsluiting van de biedingsperiode ligt het bodemattest op het kantoor van ondergetekende notaris ter inzage voor de kandidaat-kopers.

Door hun bod verklaren de kandidaat-kopers kennis te hebben van de inhoud van dit attest, dat zij zullen ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

c) De verkoper heeft uitdrukkelijk bevestigd geen kennis te hebben van enige inrichting die op of in het eigendom gevestigd is of was en bodemverontreiniging kan of kon veroorzaken en daartoe werd opgenomen op de lijst waarvan sprake in het Bodemdecreet, noch van enige bodemverontreiniging in of op het eigendom.

d) De notaris wijst de verkoper op de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, onder meer betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin vervatte aansprakelijkheidsregeling ter zake, evenals op de te volgen procedure alvorens te kunnen 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.

Uit een brief van de Stad Antwerpen de dato 12 september laatst blijkt overigens dat voor het eigendom **geen** milieuvergunningen werden afgeleverd (*meer bepaald ARAB- en/of VLAREM vergunningen voor activiteiten opgenomen in de lijst van het VLAREBO(BO), of VLAREM-milieuvergunningen, of omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit*).

e) De notaris bevestigt op basis van deze verklaringen en gegevens dat de regeling van het Vlaams Bodemdecreet betreffende de overdracht van gronden werd nageleefd. Hij wijst de koper erop dat een 'blanco' bodemattest geen garantie inhoudt met betrekking tot de afwezigheid van elke vervuiling van de bodem, en op het feit dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

PFAS verontreiniging: no-regret maatregelen

Uit een opzoeking van 9 september 2024 blijkt dat het goed gelegen is in de afgebakende zone (5-10 km) rond Zwijndrecht waar verontreiniging met PFAS werd vastgesteld.

Het Agentschap Zorg & Gezondheid beveelt daarom op de site en voor de omwonenden bepaalde voorzorgsmaatregelen (ook "no regret"-maatregelen genoemd) aan: "*op voeding*".

De koper erkent over deze maatregelen te zijn ingelicht.

De notaris verwijst voorts naar www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling

Stookolietank

De verkoper heeft verklaard dat er zich in of op het eigendom, te weten in de privaatieve delen, **geen** stookolietank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds, en dat hij **geen** kennis heeft dat er in het verleden één aanwezig was die werd verwijderd. Hij heeft ook **geen** kennis van een stookolietank in de gemeenschappelijke delen die uitsluitend bestemd is of was voor voormelde privaatieve delen.

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Administratiefrechtelijke bepalingen, Woningkwaliteit

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna 'VCRO') en Stedenbouw

Vergunde toestand

De koper zal zich moeten schikken naar alle toekomstige voorschriften inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening, stedenbouw en om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zonder verhaal tegen de verkoper.

Ter zake verklaart de verkoper met betrekking tot het eigendom:

- dat hij de nodige vergunningen heeft bekomen voor de hem zelf verrichte werkzaamheden of activiteiten;
- dat het bij zijn weten niet bezwaard is met een stedenbouwkundige overtreding (*inbreuk of misdrijf, in de zin van de artikelen 6.2.1. en 6.2.2. van de VCRO*);
- dat de vereiste vergunningen werden afgeleverd gelet op de huidige bestemming, dan wel dat het gebouw vermoed wordt vergund te zijn.

Vermoeden van vergunning

De notaris verwijst verder naar artikel 4.2.14. VCRO, waarvan de inhoud luidt als volgt:

§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een

proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar.

Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

De verkoper heeft voorts verklaard dat, voor zover hem bekend, voor het eigendom:

- geen maatregel bestaat of dreigt te ontstaan om het goed te onteigenen;
- geen rooilijnplan of lijnrichting bestaat of dreigt te ontstaan;
- geen ondergrondse of bovengrondse inneming bestaat of dreigt te ontstaan.

Vermeldingen overeenkomstig de VCRO

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

Overeenkomstig artikel 5.2.1. §1 VCRO verklaart de notaris dat uit i) een stedenbouwkundig uittreksel van 12 september laatst (minder dan één jaar voor heden en waarvan de koper erkent kopie te hebben ontvangen), ii) de eigendomstitel, iii) opzoeken en iv) verklaringen van partijen, blijkt dat voor het goed:

1° volgende bouwvergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

Beschrijving: verbouwen appartement - 14.2.96

Referentie: 11002_1995_3394

Gemeentelijk dossiernummer: 19953394

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 25/09/1996

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval: Status: Niet vervallen

De verkoopster verklaart dat deze bouwvergunning betrekking heeft op het appartement op de eerste verdieping.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister is:

woongebieden (Gewestplan Antwerpen 3 oktober 1979 en Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan en RUP_02000_212_00195_00001 Beschrijving: GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN Bestemmingen: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen Planfase: Status: Besluit tot goedkeuring: Datum: 19/06/2009);

3° geen maatregel van toepassing is zoals vermeld in de VCRO, titel VI, hoofdstuk III (rechterlijke maatregel, zoals betaling van een meerwaarde, uitvoering van aanpassingswerken, herstel in de oorspronkelijke toestand of staken van strijdig gebruik) of hoofdstuk IV (bestuurlijke maatregel, zoals stakingsbevel, bestuursdwang, dwangsom of minnelijke schikking), en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° geen voorkooprecht geldt (artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten);

5° geen verkavelings- of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt:

6° (afgeschafd)

7° geen voorkeurs- of projectbesluit geldt inzake complexe projecten.

8° geen aanduiding geldt als watergevoelig openruimtegebied (artikel 5.6.8 VCRO)

Vanaf de bekendmaking van de verkoop tot de afsluiting van de biedingsperiode ligt dit stedenbouwkundig uittreksel op het kantoor van de notaris ter inzage voor alle kandidaat-kopers. Door hun bod verklaren de kandidaat-kopers kennis te hebben dit uittreksel, dat zij zullen ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

Register van herstellvorderingen (artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen)

Het register werd geraadpleegd op 9 september 2024, met blanco resultaat.

Informatieplicht notaris

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

- dat deze vergunningen daadwerkelijk betrekking hebben op het bij deze verkochte eigendom;
- dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn en niet vervallen zijn;
- dat het goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen werd opgericht.

*De notaris staat niet in voor de juistheid van de door de gemeente of stad verstrekte gegevens.

*Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de VCRO wijst de notaris partijen op artikel 4.2.1 van zelfde Codex, dat de vergunningsplichtige handelingen omschrijft. In bepaalde gevallen wordt deze vergunningsplicht vervangen (artikel 4.2.2) door een meldingsplicht.

De tekst van dit 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 woongelegenheden 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.

Wijziging gebruik en werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Indien de koper werken wenst uit te voeren aan het gebouw, te weten het bouwen van een trap die toegang geeft naar het dak van het gebouw om op dat dak een terras in te richten en om eventueel een bijkomende kamer daarop op te richten, of zelfs een hele nieuwe verdieping, dan dient hij zich uiteraard te houden aan voormelde artikel 4.2.1 van de VCRO.

Verder dient voor dergelijke werken de toestemming bekomen te worden van een twee derde meerderheid van mede-eigenaars in een daarover te houden algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars (artikel 3.88 §1 1° a) en b) van het Burgerlijk Wetboek)

De verkoper verbindt zich er toe in een eventueel te houden algemene vergadering die over dergelijke werken en een dergelijk gebruik dient te beslissen, gunstig zal stemmen en dat zij zal instemmen met die werken en dat gebruik.

Administratiefrechtelijke bepalingen

Onroerend erfgoed

De verkoper heeft verklaard dat het eigendom:

- niet beschermd is als onroerend erfgoed (*hieronder wordt verstaan: een archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap en/of stads- en dorpsgezicht*);
- niet is opgenomen in de inventarissen van landschappelijk erfgoed, archeologische zones of bouwkundig erfgoed, noch in de landschapsatlas.

De verkoper heeft verklaard evenmin op de hoogte te zijn van een voornemen in die zin.

Vlaams Bosdecreet

De verkoper heeft verklaard dat bij zijn weten het goed geen bos is of geweest is of een goed dat onderworpen is aan de bepalingen van het Bosdecreet.

Risicozone voor overstromingen (artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen)

Blijkens opzoeking van 9 september 2024 is het goed niet gelegen in een "risicozone voor overstroming" (*in deze gebieden kan de brandverzekeraar inzake overstromingen de premie verhogen of de dekking weigeren*).

Integraal waterbeleid - waterparagraaf

Blijkens zelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het eigendom:

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in signaalgebied (*dit zijn nog niet ontwikkelde gebieden zijn met een harde gewestplanbestemming -woongebied, industriegebied...- maar die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren*).
- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering (*zowel pluviaal, fluviaal als van uit de zee: score A = geen overstroming gemodelleerd*);
- een globale waterscore heeft voor het perceel ("P-score") van A, en
- een globale waterscore heeft voor het gebouw ("G-score") van A, waarbij

Score A = geen overstroming gemodelleerd

Score B = kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050,

Score C = kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat,

Score D = middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

De verkoper heeft verklaard dat het eigendom bij zijn weten nooit is overstroomd.

Woningkwaliteit – Vlaamse Codex Wonen

De kandidaat-kopers wordt gewezen op de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen inzake veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, waaronder de verplichte aanwezigheid van rookmelders en, in sommige gemeenten, van een conformiteitsattest voor verhuuring.

Conformiteitsattest voor verhuuring

Wie als eigenaar een woning (zelfstandige woning, kamer of studentenkamer) verhuurt in het Vlaamse Gewest, moet ervoor zorgen dat deze woning voldoet aan bepaalde normen.

De eigenaar-verhuurder kan een conformiteitsattest aanvragen waaruit blijkt dat de woning aan de kwaliteitsnormen voldoet, zodat hij dit aan potentiële huurders kan aantonen.

Dit attest vermeldt ook het maximum aantal toegelaten bewoners.

Het attest is geen verhuurvergunning en is dus niet verplicht bij verhuur, tenzij de gemeente dit via een gemeentelijk reglement verplicht. Het blijft 10 jaar geldig, tenzij het gemeentelijk reglement de geldigheidsduur ervan beperkt.

Het attest dient te worden aangevraagd bij de gemeente van de ligging van het eigendom. 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 heeft verklaard dat voor het eigendom geen conformiteitsattest werd afgeleverd.

Gemeentelijke wetgeving

De verkoper heeft verklaard dat het eigendom bij zijn weten door de burgemeester niet werd opgeëist als verlaten gebouw (artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet) of onbewoonbaar (artikel 135 Nieuwe Gemeentewet) of overbewoond verklaard (artikel 3.24 Vlaamse Codex Wonen).

Leegstand / verwaarlozing

De verkoper heeft verklaard dat het eigendom bij zijn weten

- niet werd opgenomen in de gemeentelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten ("Leegstandsdecreet" van 19 april 1995);

Betreffende de opname in de inventaris van Leegstand in het stedenbouwkundig uittreksel heeft de verkoper verklaard dat deze melding betrekking op het handelsgelijkvloers hetgeen de dienst Eigendomsbelasting van de stad Antwerpen bevestigde bij emailbericht van 8 oktober 2024.

Ongeschikte / onbewoonbare woningen

De verkoper heeft verklaard dat het eigendom bij zijn weten:

- niet werd opgenomen in een inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen ("krot") (artikel 3.12-3.18 Vlaamse Codex Wonen).

- geen woning betreft die (na ongeschikt of onbewoonbaar te zijn verklaard, of nadat een conformiteitsattest werd geweigerd, dienvolgens niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden) niet gesloopt werd binnen de wettelijke termijn (artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen).

Diverse verklaringen

De verkoper heeft verklaard dat het eigendom:

- niet bezwaard is met een vervreemdingsverbod;

- niet valt onder de wet op de ruilverkaveling van landeigendommen (wet van 21 juli 1970);
- niet is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied, (artikel 5.6.8 VCRO);
- niet gelegen is in "Grote Eenheden Natuur" (GEN) of "Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling" (GENO), of in een erkend natuurreservaat (decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997);
- niet gelegen is in een waterwingebied of in een beschermingszone (decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer).

Voorkoop- en voorkeurrechten – Recht van wederinkoop

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

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

De verkoper heeft verklaard desbetreffend dat het eigendom bij zijn weten met **geen** enkel conventioneel voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

Uit een raadpleging door de notaris van het e-Voorkooploket op 26 september laatst blijkt dat het eigendom niet bezwaard is met enige wettelijk of decretaal voorkooprecht of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, of enige andere overheidsregeling.

Eigendoms- en risico-overdracht en ingenottreding – Verzekering

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

De risico's met betrekking tot het eigendom gaan op datzelfde ogenblik over op de koper, die vanaf dan zelf moet zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's.

De door de verkoper individueel afgesloten brandverzekeringsspolis vervalt van rechtswege drie maanden na de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, tenzij deze polis reeds eerder werd beëindigd door de verkoper. De verkoper is niet meer verplicht om het eigendom te verzekeren tegen brand vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

De verkoper heeft verklaard dat het eigendom tot op heden verzekerd is via een globale of blokpolis. De koper zal de verzekeringspolissen tegen brand en andere onheilen, afgesloten door de gemeenschap der eigenaars dienen voort te zetten.

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

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed niet verhuurd is en dat derden hierop geen gebruiksrechten hebben.

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 met betrekking tot het eigendom, hierin begrepen de onroerende voorheffing, zijn ten laste van de koper vanaf de dag dat de toewijzing definitief wordt.

De koper zal zijn aandeel in deze belastingen betalen op het ogenblik van de betaling van de kosten van de openbare verkoop, aan de notaris en volgens de door hem verstrekte afrekening.

Dit geldt ook voor alle verhaalbelastingen, voor wegeaanleg, riolering of andere werken, alsook alle belastingen op de onbewoonbaar verklaarde, ongezonde, onveilige, bouwvallige, leegstaande en/of in vervallen toestand verkerende woningen en gebouwen.

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

Nutsvoorzieningen

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en aanverwante diensten op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet, in voorkomend geval, vanaf zijn ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust of aangesproken worden.

Gemeenschappelijke lasten

De koper staat vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs in voor zijn aandeel in de gewone gemeenschappelijke lasten van het gebouw.

De verkoper is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars (hierna 'VME') voor het gedeelte van het door hem betaalde aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Het aandeel van de privatieve kavel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de verkoper en opgevraagd bij de koper.

De koper draagt de buitengewone gemeenschappelijke lasten en oproepen tot kapitaalbreng zoals bepaald in artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek, te weten:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór heden heeft besloten ...

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd vóór heden, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden ...

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór heden heeft besloten ...

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór heden ...

... maar waarvan de syndicus pas na de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs om betaling verzoekt.

De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de VME behoren toe aan de VME, zonder dat de koper gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de VME.

Informatieverplichting syndicus (artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek)

Aangezien het gebouw in de basisakte werd onttrokken van de wet op de mede-eigendom, zijn noch de bepalingen van de artikelen 3.84 tot 3.100 BW noch de informatieverplichtingen uit artikel 3.94 §1 en §2 BW van toepassing.

De verkoper heeft verklaard dat, voor het gebouw waarvan de bij deze verkochte kavels deel uitmaken:

- er geen syndicus werd aangewezen;
- er geen algemene vergaderingen werden gehouden;

- hij geen weet heeft van besluiten of plannen tot buitengewone kosten aan het gebouw;
- er geen werkkapitaal en reservekapitaal is;
- er geen verschuldigde achterstallen zijn;
- er geen hangende gerechtelijke procedures zijn in verband met de mede-eigendom.

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

Postinterventiedossier (hierna 'PID')

De notaris wijst de verkoper op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, en op de verplichting om een postinterventiedossier aan te leggen met nuttige informatie op het vlak van veiligheid en gezondheid, waarmee rekening moet gehouden worden bij latere (verbouwings-)werken.

Ter zake verklaart de verkoper dat er geen werkzaamheden door één of meerdere aannemers werden uitgevoerd die onder de toepassing vallen van dit KB, zodat geen PID werd opgesteld.

Controleonderzoek elektrische installatie

De verkoper heeft verklaard dat het eigendom een wooneenheid is in de zin van artikel 8.4.2.1 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) van 8 september 2019, aangezien het voorzien is van een elektrische installatie waaraan sedert 1 oktober 1981

- geen belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht, of
- belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht maar waarvan het gedeelte dat dateert van vóór 1 oktober 1981 nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een controlebezoek.

De verkoper legt een proces-verbaal van controleonderzoek voor, opgemaakt door inspecteur G. Croes van de VZW O.C.B. te Kontich, op 6 juli 2023, waaruit blijkt dat de elektrische installatie niet geheel beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

De koper zal zelf instaan voor de kosten van de conformering aan de normen en de herkeuring van de installatie op zich zal nemen, zonder verhaal tegen de verkoper.

De notaris informeert de kandidaat-kopers van hun verplichting:

- om de conformering aan de normen van de elektrische installatie binnen een termijn van 18 maanden vanaf de verkoop te laten vaststellen door een erkend organisme;
- om hun identiteit en de datum van de verkoop mee te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De koper mag het controleonderzoek van de herkeuring laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de koper het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De notaris informeert de kandidaat-kopers ook:

- over de sancties voorzien in het AREI;
- over de gevolgen en de verantwoordelijkheid die zij lopen uit het gebruik van een elektrische installatie die niet geheel beantwoordt aan de voorschriften van het AREI.

De notaris informeert de kandidaat-kopers dat de elektrische installatie opnieuw zal moeten worden gekeurd binnen de 25 jaar na het laatste controleonderzoek waaruit blijkt dat de installatie conform is aan de voorschriften van het AREI of vroeger ingeval er aanpassingen aan de installatie gebeuren waarvoor een nieuw controleonderzoek vereist is.

De koper zal voormeld proces-verbaal van controleonderzoek ontvangen na betaling van de prijs en kosten zoals voormeld. Vanaf de bekendmaking van de verkoop tot de afsluiting van de

biedingsperiode ligt voormeld proces-verbaal op het kantoor van de notaris ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

Energieprestatiecertificaat (hierna 'EPC')

Betreffende het eigendom is een EPC voorhanden dat aan de kandidaat-kopers wordt meegedeeld, zodat zij voor heden zijn ingelicht over de inhoud ervan.

Dit EPC, met als unieke code 20230131-000297929-RES-1 werd opgemaakt door erkend energiedeskundige Bart Theo Engels op 31 januari 2023, en heeft een score van 428 kWh/m² per jaar (Energie label E).

Ook een EPC betreffende de gemene delen is voorhanden dat aan de kandidaat-kopers wordt meegedeeld, zodat zij voor heden zijn ingelicht over de inhoud ervan.

Renovatieplicht voor residentiële gebouwen

De notaris wijst de kandidaat-kopers op hun wettelijke renovatieverplicht: het hier verkochte appartement moet binnen de 5 jaar vanaf de toewijs gerenoveerd worden naar minstens label D, hetgeen de medewerking van de andere mede-eigenaars kan vereisen. Deze renovatie moet uit eigen beweging bewezen worden aan de hand van een nieuw EPC.

De begiftigde van een schenking en de erfgenaam of legataris van een nalatenschap moeten binnen de resterende termijn voldoen aan de eisen waaraan de schenker of de erflater moest voldoen.

De notaris verwijst partijen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Zonnepanelen

De verkoper heeft verklaard dat het eigendom niet is uitgerust met zonnepanelen.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Behoudens de afwijkingen in bovenstaande bijzondere voorwaarden 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 – (9 januari 2024)", 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders 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 worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Algemeen

Artikel 10. 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.

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.

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 voorrangregel 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 voorrangregel 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 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 toewijs 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 conform artikel 5 van de 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 proces-verbaal 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 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 is een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000)** 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 vijfduizend euro (€ 5.000)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (dit is 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 vijfduizend euro (€ 5.000)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1%), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° (voormalig artikel 1251,2°) 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 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, tweede lid, voorheen 877 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

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

Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 275.000) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderd duizend euro (€ 300.000) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderd vijftigduizend euro (€ 325.000) tot en met driehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 375.000);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 375.000) tot en met vierhonderd duizend euro (€ 400.000);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderd duizend euro (€ 400.000) tot en met vierhonderd vijfentwintigduizend euro (€ 425.000);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderd vijfentwintigduizend euro (€ 425.000) tot en met vijfhonderd duizend euro (€ 500.000);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderd duizend euro (€ 500.000) tot en met vijfhonderd vijftigduizend euro (€ 550.000);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderd vijftigduizend euro (€ 550.000) tot en met zeshonderd duizend euro (€ 600.000);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderd duizend euro (€ 600.000) tot en met zevenhonderd vijftigduizend euro (€ 750.000);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderd vijftigduizend euro (€ 750.000) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000)

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – ten laste van de koper

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat het verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest; 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, abbatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag in voorkomend geval betalen op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, en uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode. Dit gebeurt op dezelfde wijze als in artikel 24 voorzien voor de betaling van de prijs.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – ten laste van de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt 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 – Herveriling bij rouwkoop

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe

verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. 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.
- 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 megedeeld 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,
 - o ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
 - o ofwel waarop alle opschortende voorwaarden zijn vervuld waaraan de verkoop is onderworpen.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag uitgezonderd zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

SLOTVERKLARINGEN

Kosten

Alle rechten, kosten en erelonen van deze akte zijn voor rekening van de verkoper.

Vroegere akten

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

Bevestiging identiteit

De 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.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50), betaald op aangifte van de notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt op mijn kantoor op voormelde datum, en na voorlezing van en toelichting, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen, gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, heeft de verkoper met mij, notaris, getekend.

