

Het jaar tweeduizend vijftientig.

Op veertien januari.

Ga ik, **Sanne KNEVELS**, geassocieerd notaris met standplaats te Sint-Katelijne-Waver, aandeelhouder van de besloten vennootschap "VLAEYMANS, VERDONCK & KNEVELS", geassocieerde notarissen, met zetel te Sint-Katelijne-Waver, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

#

* * *

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

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

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

D. Volmacht.

* * *

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

BESCHRIJVING VAN HET TE KOOP GESTELDE GOED

Gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER

(eerste afdeling)

Een woning op en met grond en al zijn verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te Sint-Katelijne-Waver, **Waverstraat 12**, kadastraal gekend volgens titel als "perceel landbouwgrond", sectie B, deel van nummer 580/H, met een oppervlakte volgens meting van achthonderd vijfennegentig vierkante meter (895 m²), thans kadastraal gekend volgens recente kadastrale legger, sectie B, nummer **580/M** partitie **P0000**, voor een zelfde oppervlakte (895 m²).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend zeshonderd en drie euro (1.603,00 EUR).

GRONDPLAN - VERWIJZING

Zoals voormeld onroerend goed staat afgebeeld, onder lot 2, op een grondplan daarvan opgemaakt door de heer Jozef Vertommen, landmeter te Sint-Katelijne-Waver, op zeven juni negentienhonderd negenenzeventig, welk plan gehecht is gebleven aan de akte afstand-deling verleden voor notaris Luc Weyts te Mechelen op zeventien april negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op vijf mei negentienhonderd tachtig, boek 8968, nummer 1.

EIGENDOMSORSPRONG

Voorschreven onroerend goed hoort in volledige volle eigendom toe aan #.

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **tweehonderdvijftigduizend euro (250.000,00 EUR)**.

MINIMUMBOD

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en uur van de aanvang van de biedingen is maandag zeven april tweeduizend vijftewintig (07/04/2025) om vijftien uur (15.00 u).

De dag en uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag vijftien april tweeduizend vijftewintig (15/04/2025) om vijftien uur (15.00 u), 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.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van notarissen Leo Vlaeymans en/of Marc Verdonck en/of Sanne Knevels te Sint-Katelijne-Waver en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van notarissen Vlaeymans, Verdonck & Knevels te Sint-Katelijne-Waver op woensdag drieëntwintig april tweeduizend vijftewintig (23/04/2025) om zeventien uur (17.00 u).

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van 14 tot 16 uur, als volgt:

- woensdag twaalf maart tweeduizend vijftewintig (12/03/2025);
- woensdag negentien maart tweeduizend vijftewintig (19/03/2025);
- woensdag zesentwintig maart tweeduizend vijftewintig (26/03/2025);
- woensdag twee april tweeduizend vijftewintig (02/04/2025);
- woensdag negen april tweeduizend vijftewintig (09/04/2025).

#

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT - GEBRUIK

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten 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 de 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. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voor-

keurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

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

Uit opzoeking blijkt dat het verkochte goed gelegen is in een gebied waarop het recht van voorkoop van **Vlaamse Waterweg** van toepassing is.

Ondergetekende notaris zal de kennisgeving doen van de online openbare verkoop minstens dertig dagen voor de aanvang van de biedingen. In deze kennisgeving zal de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen worden meegedeeld, daarenboven zal ook de online referentie naar het goed worden meegedeeld, zodat de begunstigde van het voorkooprecht het pand eenvoudig kan terugvinden en de online openbare verkoop mee kan volgen.

Na het beëindigen van de elektronische biedingen en voor het ondertekenen van het proces-verbaal van definitieve toewijzing, zal ondergetekende notaris het voorkooprecht aanbieden via het e-voorkooploket. De begunstigde van het voorkooprecht beschikt dan slechts over één werkdag om het voorkooprecht al dan niet uit te oefenen.

Indien binnen de termijn van één dag geen uitoefening van het voorkooprecht werd doorgegeven, wordt het voorkooprecht als niet uitgeoefend beschouwd.

De termijn van één werkdag wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De termijn begint met andere woorden te lopen vanaf de dag na de kennisgeving van het aanbod. Een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag is in tegenstelling tot de aanbieding van het voorkooprecht bij de fysieke verkopen, niet in de termijn inbegrepen.

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.

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

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.

GEMEENHEDEN

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

In dit verband wordt er uitdrukkelijk verwezen naar de akte afstand-deling verleden voor notaris Luc Weyts te Mechelen op zeventien april negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op vijf mei negentienhonderd tachtig, boek 8968, nummer 1, letterlijk luidende als volgt:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN.

De beiden loten zullen onvergeld een recht van overgang met een breedte van vijf meter moeten verlenen naar de Waverstraat toe, zoals is aangeduid op het hogervermelde plan, in het voordeel van het achtergelegen gedeelte van het eigendom, waaromtrent de onverdeeldheid niet ophoudt.

Dit recht van overgang zal echter vervallen vijftien jaar nadat het achtergelegen gedeelte van het eigendom van eigenaar zal veranderd zijn."

Met het "hogervermelde plan" wordt het voormeld grondplan door de heer Jozef Vertommen, landmeter te Sint-Katelijne-Waver, op zeven juni negentienhonderd negenenzeventig bedoeld.

*

Bij akte verleden voor notaris Luc Weyts te Mechelen op twee april negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op zeven mei negentienhonderd vierentachtig, boek 9650, nummer 12, werd de achtergelegen grond met vroegere perceelnummers 578/M, 580/G, 580/K en deel van nummer 578/N, en huidige perceelnummers 580/P/P0000 (bouwland), 578/R/P0000 (serre) en 578/S/P0000 (bouwland), met een gezamenlijke oppervlakte van negenduizend vierhonderd en twee vierkante meter (9.402 m²) in volle eigendom toebedeeld aan twee mede-eigenaars, #.

In zelfde akte (d.d. 02/04/1984) waren #, als eigenaars van ervoor gelegen lijdende erven, overeengekomen om hogervermeld recht van overgang ("behoud van uitweg"), zoals ingetekend op genoemd plan (dd. 07/06/1979) te behouden.

De kopers worden in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkopers.

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.

VORDERINGEN TOT VRIJWARING

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zouden hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

MEDE-EIGENDOM

Niet van toepassing op deze verkoop.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouw (Ruimtelijke Ordening)

A) Het gemeentebestuur van de gemeente Sint-Katelijne-Waver heeft betreffende voormeld goed, bij schrijven van vijf augustus tweeduizend vierentwintig (05/08/2024), onder meer meegedeeld dat:

"UITTREKSEL PLANNENREGISTER

Gewestplan

Het perceel is deels gelegen in agrarisch gebied en deels in woongebied met landelijk karakter

Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP), gemeentelijk

Naam: Zonevreemde woningen

Bestemming: art. 3 zone voor centraal deelgebied

UITTREKSEL VERGUNNINGENREGISTER

Stedenbouwkundige vergunning

Gemeentelijk dossiernummer: BA/1981/9338

Beschrijving: bouwen van een woning

Datum beslissing: 07 december 1981

Beslissing eerste aanleg: vergund

Weigering van stedenbouwkundige vergunning

Gemeentelijk dossiernummer: BA/1979/8621

Beschrijving: bouwen van een tuinderswoning

Datum beslissing: 10 augustus 1979

Beslissing eerste aanleg: geweigerd

Omgevingsvergunning

Dossiernummer: OMV_2022017162

Beschrijving: het plaatsen van bronbemalingen voor de aanleg van riolering

Datum beslissing: 23 februari 2022

Beslissing eerste aanleg: aktenaam

Risicoklasse: klasse 3

MILIEU EN NATUUR

Zuiveringszone

Collectief te optimaliseren buitengebied

Overstromingsgevoeligheid

Perceel-score A

Gebouw-score A"

B) Overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, verklaart de werkende notaris dat de gemeente Sint-Katelijne-Waver op heden beschikt over het plannen- en vergunningsregister waarnaar verwezen

wordt in artikel 7.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

In overeenstemming met artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt verklaard dat:

a) voor het onroerend goed geen bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt, met uitzondering van:

Stedenbouwkundige vergunning

Gemeentelijk dossiernummer: BA/1981/9338

Beschrijving: bouwen van een woning

Datum beslissing: 07 december 1981

Beslissing eerste aanleg: vergund

Omgevingsvergunning

Dossiernummer: OMV_2022017162

Beschrijving: het plaatsen van bronbemalingen voor de aanleg van riolering

Datum beslissing: 23 februari 2022

Beslissing eerste aanleg: aktename

Risicoklasse: klasse 3

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt:

- volgens gewestplan: *deels in agrarisch gebied en deels in woongebied met landelijk karakter;*

- met nuancering in gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "zonevreemde woningen": *bestemming: art. 3 zone voor centraal deelgebied;*

c) het onroerend goed *niet* het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) op het onroerend goed *geen* voorkooprecht rust, conform artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van vijftwintig april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;

e) er voor het onroerend goed *geen* verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

f) het onroerend goed *geen* voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

g) het onroerend goed *niet* gelegen is in watergevoelig openruimtegebied.

De kandidaat-kopers worden voorafgaandelijk op de hoogte gebracht van de inhoud van de vastgoedinlichtingen via online-publicatie ervan tijdens de periode van tekoopstelling en biedingen.

Aan de kandidaat-kopers die hierom verzoeken en aan de uiteindelijke koper zal een kopie bezorgd worden van de vastgoedinlichtingen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver, in datum van vijf augustus tweeduizend vierentwintig (05/08/2024), bevattende de specifieke stedenbouwkundige informatie met betrekking tot het goed.

* * *

C) Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zal hij in het algemeen alle reglementen inzake urbanisatie moeten naleven.

In verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de koper er door ondergetekende notaris op gewezen dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht zolang de noodzakelijke vergunning niet is verkregen.

Indien het te verkopen eigendom onderworpen is aan onteigening, lijnrichting of andere overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten gedragen naar deze voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van bouwtoelating of welke andere reden ook enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen de eigenaar, de vervolgende schuldeiser en/of de werkende notaris.

Bovendien worden kandidaat-kopers door ondergetekende notaris gewezen op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin opsomming is gegeven van de vergunningsplichtige bouwwerken/handelingen.

* * *

De kandidaat-kopers worden ingelicht waarom het belangrijk is om ook zelf voorafgaandelijk informatie in te winnen rond:

- de toestand van het goed;
- de huidige functie van het goed;
- of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften;
- de haalbaarheid van het project dat de kandidaat-koper van plan is.

Voorbeelden van informatie die de kandidaat-koper kan opvragen rond het verkochte goed: voorschriften, vergunningen, uitgevoerde werkzaamheden, enz.

D) Zone voor centraal deelgebied (betekenis)

Het goed wordt gebruikt als ééngezinswoning door #.

Toelichting zone voor centraal deelgebied (Ruimtelijk Uitvoeringsplan zonevreemde woningen):

" **3.1 Bestemming**

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie en de erbij horende woningbijgebouwen gelegen binnen het plangebied. Zie tevens voorschriften en bestemming artikel 0.1.

Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen volgende functies naast de woonfunctie worden toegestaan:

- *Kantoor, vrij beroep en dienstenfunctie tot 150m² maximale vloeroppervlakte*
- *Toeristische logiesverstrekking*

3.2 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie of een hoofdzakelijk vergunde of

vergund geachte functie als woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- *Onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit van de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen;*

- *Het uitbreiden van het volume en verbouwen van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen is hier mogelijk in overeenstemming met de schaal van het gebouw, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij verbouwen en uitbreiding een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume gehanteerd, als volgt te begrijpen :*

- *wanneer de woning inclusief bijgebouw < 1000m³, kan een uitbreiding slechts tot 1000 m³ worden toegestaan*

- *wanneer de woning inclusief het fysisch verbonden bijgebouw > 1000m³, kan het totaal gerealiseerd volume niet vergroot worden en kan de woonfunctie tot 1000m³ uitbreiden in het bestaande bijgebouw. Het bijgebouw kan voor het overige gebruikt worden als garage, bergplaats, zolang er intern geen toegang is tussen woonfunctie en bijgebouw. Circulatie tussen beide moet dus langs buiten gebeuren.*

- *Herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats gecombineerd met eventuele uitbreiding is toegelaten tot maximum 1.000m³, voor zover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Het herbouwen van een woning kan*

- gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000m³ niet overschrijdt.*

- *Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voor zover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de plek.*

- *aan vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken worden toegestaan binnen het bestaande bouwvolume. Het herbouwen in combinatie met uitbreiding van vrijstaande woningbijgebouwen kleiner dan 50 m² is slechts mogelijk tot maximaal 50m² vloeroppervlakte. Het uitbreiden van vrijstaande woningbijgebouwen kleiner dan 50 m² is slechts mogelijk tot maximum 50m². Het uitbreiden of het herbouwen in combinatie met uitbreiding van een woningbijgebouw is slechts mogelijk indien het woningbijgebouw zich binnen een straal van 30m vanaf de woning bevindt. De maximale oppervlakte van 50m² handelt daarbij over het totaal van alle woningbijgebouwen die bij de woning zijn opgericht, ongeacht of deze zich bevinden binnen een straal van 30m vanaf de woning of zij zich buiten deze afstand bevinden..*

- *het oprichten van nieuwe vrijstaande woningbijgebouwen is slechts mogelijk tot maximaal 50m² vloeroppervlakte, waarbij de maximale oppervlakte van 50m² handelt over het totaal van alle woningbijgebouwen die bij de woning zijn opgericht,*

ongeacht of deze zich bevinden binnen een straal van 30m vanaf de woning of zij zich buiten deze afstand bevinden Nieuwe woningbijgebouwen kunnen slechts worden opgericht binnen een straal van 30m vanaf de woning.

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen (inclusief uitbreiding) kan worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en enkel in functie van volgende voorwaarden:

- het voorzien van een “kantoor- of dienstenfunctie” zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening als complementaire functie voor zover de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie, en de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 150 m² beslaat.*

- Het voorzien van maximaal 8 tijdelijke toeristische verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café en op voorwaarde dat de woonfunctie gehandhaafd blijft en de toeristische voorzieningen complementair zijn aan het wonen.*

3.2.1 Welstand van de woningen en woningbijgebouwen

Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan. De woningen dienen daarbij geïntegreerd te worden in het straatbeeld of de betrokken gevelwand, voor zover van toepassing.

3.2.2 Aanleg van het terrein

Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat voor bomen en struiken maximaal streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied te bewerkstelligen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen en de aanleg van niet overdekte constructies tot maximaal 80m² per goed in zijtuin en achtertuin. Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond."

E) Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen

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

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over voormeld onroerend goed.

Bodemtoestand

Onder meer uit de voormelde inlichtingen verstrekt door de gemeente Sint-Katelijne-Waver, is gebleken dat er op voormeld goed geen inrichting gevestigd was of is, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

Met betrekking tot voormeld goed, is er op basis van de voorhanden zijnde gegevens/informatie, geen melding te doen van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kandidaat-kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een

saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft op **zes augustus tweeduizend vierentwintig (06/08/2024)** een bodemattest afgeleverd dat betrekking heeft op voormeld goed, en waarvan de inhoud luidt als volgt:

" **2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

Ter informatie van de kandidaat-kopers wordt meegedeeld dat het kenmerk van OVAM betreffende voormeld bodemattest de volgende is: 20240655261.

De kandidaat-kopers worden voorafgaandelijk op de hoogte gebracht van de inhoud van het genoemd bodemattest via online-publicatie ervan tijdens de periode van publicatie en biedingen.

Aan de kandidaat-kopers die hierom verzoeken en aan de uiteindelijke koper zal een kopie bezorgd worden van het bodemattest, in datum van zes augustus tweeduizend vierentwintig (06/08/2024).

Bij toepassing van artikel 117 van het Bodemdecreet verklaart ondergetekende notaris dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII, afdeling II van het Bodemdecreet in verband met overdracht van gronden, werden toegepast.

Stookolietank

Voor zover bekend bevindt er zich in of op het verkochte onroerend goed geen ondergrondse of bovengrondse stookolietank.

Het onroerend goed wordt verwarmd op gas.

Overstromingsrisico

1/ Uit de opzoekingen van ondergetekende notaris blijkt dat het onroerend goed:
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen is in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkeepsrecht voor integraal waterbeleid niet van toepassing is;

- niet gelegen is in een signaalgebied (*dit zijn gronden in een harde bestemming, die door een vergroot overstromingsrisico ongeschikt zijn voor bebouwing*).

2/ Ondergetekende notaris verklaart dat het eigendom, zoals blijkt uit de opzoeking verricht op GEO-Vlaanderen, niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een recent overstromingsgebied, noch van nature overstroombaar is.

3/ Uit het overstromingsrapport van vijf augustus tweeduizend vierentwintig (05/08/2024) blijkt een perceelscore (P-score) van **A** en een gebouwscore (G-score) van **A**.

Legende:

**klasse A: geen overstroming gemodelleerd*

**klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering*

**klasse C: kleine kans op overstromingen*

**klasse D: middelgrote kans op overstromingen.*

Onroerend erfgoed - Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

Ondergetekende notaris verklaart dat uit de opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat het voormeld goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed, alsook dat voormeld goed niet beschermd is.

Bosdecreet

Ondergetekende notaris verklaart dat uit de feitelijke situatie van voormeld goed blijkt dat het Bosdecreet niet van toepassing is.

KLIM (federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Ondergetekende notaris verklaart, en uit opzoeking op de website www.klim-cicc.be blijkt, dat het verkochte goed niet getroffen is door een ondergrondse of bovengrondse inneming.

Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier van een bouwwerk is het dossier dat alle elementen bevat die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van de mensen die later werkzaamheden zullen uitvoeren aan het gebouw.

Het postinterventiedossier moet opgesteld worden voor een onroerend goed waarvan de bouw is begonnen na één mei tweeduizend en één, of waaraan werken zijn uitgevoerd door één of meerdere aannemers sinds één mei tweeduizend en één.

Volgens de gegevens in bezit van ondergetekende notaris werd er voor het beschreven onroerend goed nog geen postinterventiedossier opgesteld, aangezien er volgens de verzoeker, bij zijn weten, aan dit eigendom sedert één mei tweeduizend en

één, geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De notaris informeert de kandidaat-kopers dat zij bij latere werken aan voormeld onroerend goed een dergelijk (desgevallend beperkt) postinterventiedossier dienen op te maken, zodat dit dossier voorhanden is voor overdracht aan latere rechtsverkrijgers.

Elektrische installaties

Het voorwerp van deze verkoop betreft een wooneenheid waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van **vier november tweeduizend vierentwintig (04/11/2024)**, met keuringsdatum van **éénendertig oktober tweeduizend vierentwintig (31/10/2024)**, werd door de vereniging zonder winst oogmerk "Atecon" te Edegem, vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.

De aandacht van de kandidaat-kopers wordt erop gevestigd dat de installatie uiterlijk op **éénendertig oktober tweeduizend vijftwintig (31/10/2025)** (één jaar na voormelde keuring) terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement.

Binnen een termijn van twaalf (12) maanden vanaf de inspectiedatum (31/10/2025) zal dus vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper dient hetzelfde organisme aan te stellen om de herkeuring te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De kandidaat-kopers worden voorafgaandelijk op de hoogte gebracht van de inhoud van het proces-verbaal via online-publicatie ervan tijdens de periode van tekoopstelling en biedingen.

Aan de kandidaat-kopers die hierom verzoeken en aan de uiteindelijke koper zal een kopie bezorgd worden van voormeld proces-verbaal van **vier november tweeduizend vierentwintig (04/11/2024)**, met keuringsdatum van **éénendertig oktober tweeduizend vierentwintig (31/10/2024)**. De kandidaat-kopers worden ingelicht dat dit proces-verbaal geen ééndraadschema's of situatieplannen bevat.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Roger Meysman (erkenningscode EP06206), op datum van éénendertig oktober tweeduizend vierentwintig (31/10/2024), met vermelding van certificaatnummer 20241031-

0003432802-RES-1, waarop een berekend energieverbruik van driehonderd achttien kilowattuur per vierkante meter per jaar (318 kWh/m²/jaar), hetzij energielabel **D**, vermeld staat.

De kandidaat-kopers worden voorafgaandelijk op de hoogte gebracht van de inhoud van het genoemd EPC via online-publicatie ervan tijdens de periode van publicatie en biedingen.

Aan de kandidaat-kopers die hierom verzoeken en aan de uiteindelijke koper zal een kopie bezorgd worden van het EPC, in datum van éénendertig oktober tweeduizend vierentwintig (31/10/2024).

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Het onroerend goed heeft een residentiële bestemming.

De kandidaat-kopers worden geïnformeerd over de renovatieplicht voor residentiële gebouwen volgens artikel 9.3.4 tot 9.3.6 van het Energiebesluit.

Uit voormeld energieprestatiecertificaat blijkt energielabel **D**, waardoor er geen renovatieverplichting geldt.

Zonnepanelen

Er bevinden zich zonnepanelen op het onroerend goed. Hiervan wordt melding gemaakt in een afzonderlijk proces-verbaal van **vier november tweeduizend vierentwintig (04/11/2024), met datum keuring van éénendertig oktober tweeduizend vierentwintig (31/10/2024)**, opgemaakt door de vereniging zonder winst oogmerk "Atecon" te Edegem.

Binnen een termijn van twaalf (12) maanden vanaf de inspectiedatum (31/10/2025) zal dus vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De kandidaat-kopers worden voorafgaandelijk op de hoogte gebracht van de inhoud van het proces-verbaal via online-publicatie ervan tijdens de periode van tekoopstelling en biedingen.

Aan de kandidaat-kopers die hierom verzoeken en aan de uiteindelijke koper zal een kopie bezorgd worden van voormeld proces-verbaal van **vier november tweeduizend vierentwintig (04/11/2024), met keuringsdatum van éénendertig oktober tweeduizend vierentwintig (31/10/2024)**. De kandidaat-kopers worden ingelicht dat dit proces-verbaal geen ééndraadschema's bevat.

Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Er is geldig asbestinventarisattest voorhanden met attestnummer: 20241104-000410.000, opgemaakt op vier november tweeduizend vierentwintig (04/11/2024).

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

" *Niet-asbestveilig*

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen, 0 Beperkingen, 0 Uitsluitingen"

Volgens de gegevens waarover ondergetekende notaris beschikt, werd er geen nieuw attest werd afgeleverd en werd de toestand van het goed niet gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

De kandidaat-kopers worden voorafgaandelijk op de hoogte gebracht van de inhoud van het asbestinventarisatetest via online-publicatie ervan tijdens de periode van tekoopstelling en biedingen.

Aan de kandidaat-kopers die hierom verzoeken en aan de uiteindelijke koper zal een kopie bezorgd worden van voormeld asbestinventarisatetest (04/11/2024).

Rookdetectoren

De kopers worden er op gewezen dat het sinds één januari tweeduizend twintig verplicht is elke woning uit te rusten met rookmelders. De kopers verklaren hiervan op de hoogte te zijn en verklaren hiervoor desgevallend het nodige te zullen doen, en hiervan verder hun eigen zaak te zullen maken.

Bijzondere voorwaarden

In de voorgaande eigendomstitels, zoals vermeld in de oorsprong van eigendom hiervoor, is er géén sprake is van bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden, met uitzondering van hetgeen voormeld onder "ERFDIENSTBAARHEDEN".

HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt 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.

PANDRECHTEN - EIGENDOMSVOORBEHOUD

Uit opzoeking van dertien januari tweeduizend vijfentwintig (13/01/2025) blijkt dat er geen enkel pandrecht werd gevestigd, noch eigendomsvoorbehoud werd gemaakt met betrekking tot enige roerende goederen dewelke onroerend zijn geworden door incorporatie en mee het voorwerp uitmaken van huidige verkoop.

OVERDRACHT VAN 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 dat ogenblik moet de koper dus zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

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.

BIJZONDERHEDEN TOEPASBAAR OP DEZE VERKOOP

Hierbij wijst ondergetekende notaris de kandidaat-kopers er op dat ingevolge de bepalingen en mogelijke toepassingen vermeld in de nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden, de openbare verkoping wordt gehouden onder volgende bijzondere bepalingen:

- Er kan niet worden aangekocht onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper;
- Er wordt geen instelpremie toegekend;
- Bij laattijdigheid van betaling geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten;
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (30.000,00 EUR) bedraagt de forfaitaire bijdrage van de koper dertig procent (30,00 %).

* * *

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN **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, elke bieder, 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 (onbekwaam, 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 bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgeachtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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.

Artikel 8.

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

HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Artikel 9.

De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 vijf (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 vijf (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 vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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 vierentwintig uur (24.00 u) 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

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

GEVOLGEN VAN EEN BOD

Artikel 11.

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkopers, 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 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 verkopers in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkopers dit bedrag aanvaard, wordt het goed toegewezen. Indien de verkopers daarentegen niet akkoord kunnen 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 verkopers en van de koper worden vastgesteld.

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Artikel 14.

Indien een door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum tweeduizend vijfhonderd euro (2.500,00 EUR).

De bidder die door de notaris wordt weerhouden en waarvan het bod wordt aanvaard door de verkoper, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak kunnen maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tweeduizend vijfhonderd euro

(2.500,00 EUR) indien de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris voorgestelde ogenblik.

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.

Er wordt geen instelpremie toegekend.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. 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° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

UITDRIJVING

Artikel 18.

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

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

Artikel 19.

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

STERKMAKING

Artikel 20.

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

AANWIJZING VAN LASTGEVER

Artikel 21.

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

BORG

Artikel 22.

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

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

HOOFDELIJKHEID - ONDEELBAARHEID

Artikel 23.

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

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

PRIJS

Artikel 24.

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

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 nul komma vijf procent (0,5 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper

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 verkopers 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.

NALATIGHEIDSINTERESTEN

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, hebben de verkopers 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 verkopers bovendien elke schadevergoeding kunnen 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 verkopers aan de koper hun wil te kennen zullen 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 verkopers toekomen als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de

ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop:

Indien de verkopers kiezen 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 verkopers 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 verkopers toekomen als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

Uitvoerend onroerend beslag:

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

Artikel 29.

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

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

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

WAARSCHUWING

Artikel 30.

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkopers: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkopers 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 verkopers 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.

D. DE VOLMACHT

#

#

* * *

#

SLOTBEPALINGEN

Ondergetekende notaris gaf lezing van artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de tekortschatting en de prijsbewimpeling en bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van partijen op zicht van de wettelijke stukken.

Verklaring inzake recht op geschriften

Ondergetekende notaris bevestigt bij deze de ontvangst van een bedrag van vijftig euro (50,00 EUR), ter betaling van het "recht op geschriften" verschuldigd op onderhavige akte.

Recht van vijftig euro (50,00 EUR) betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld en verleden op mijn kantoor te Sint-Katelijne-Waver, Duffelsesteenweg 20, op hoger gemelde datum.

Na voorlezing en toelichting, heeft de verzoeker, aanwezig als gemeld, samen met mij, notaris, getekend.