

Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op Biddit.be

D.31000/JV

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op drieëntwintig oktober.

Te Stabroek.

Ga ik, Meester **Pieter BOEYNAEMS**, Notaris met standplaats te Stabroek, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "STANOT", met zetel te 2940 Stabroek Hoogeind 33, BE0887.464.876, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het/de hierna beschreven onroerend(e) goed(eren), op verzoek en in aanwezigheid van:

...

VERKOOPSVOORWAARDEN

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 volmacht(en), indien opgenomen.

Documenten ter informatie van de liefhebbers/kopers.

De liefhebbers kunnen volgende documenten raadplegen in het dossier op de website van Biddit:

- het/de stedenbouwkundig(e) uittreksel(s)/dossier(s) vastgoedinformatie;

- het/de bodemattest(en);

- het/de kadasterplan(nen).

Deze documenten zullen aan de uiteindelijke kopers van het goed overhandigd worden.

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

1. Contactgegevens van het Notariskantoor

Notariskantoor STANOT

Hoogeind 33

2940 Stabroek

Tel. 03/568.60.04

info@stanot.be

2. Beschrijving van het/de goed(eren) – Oorsprong van eigendom

LOT 1:

GEMEENTE STABROEK / EERSTE AFDELING.-

Een perceel weiland gelegen ter streke "De Ridders", op en met grond en alle verdere aanhorigheden, volgens titel ten kadaster gekend wijk E nummer 499/B en thans volgens recent kadastraal uittreksel gekadastreerd wijk E nummer 499/B P0000 met een oppervlakte van vijfduizend driehonderdzevenenzestig vierkante meter (5.367,00 m²).

(Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: drieëntwintig euro.)

LOT 2:

GEMEENTE STABROEK / EERSTE AFDELING.-

Een perceel weiland gelegen ter streke "De Ridders", op en met grond en alle verdere aanhorigheden, volgens titel ten kadaster gekend wijk E deel van

nummers 499 en 507 en thans volgens recent kadastraal uittreksel gekadastraerd wijk E nummer 499/C P0000 met een oppervlakte van vijfduizend driehonderdtweënvijftig vierkante meter (5.352,00 m²).

(Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: drieëntwintig euro.)

LOT 3:

GEMEENTE STABROEK / EERSTE AFDELING.-

Een perceel weiland gelegen ter streke "De Ridders", op en met grond en alle verdere aanhorigheden, volgens titel ten kadaster gekend wijk E delen van nummer 507 en thans volgens recent kadastraal uittreksel gekadastraerd wijk E nummer 507/A P0000 met een oppervlakte van zestienduizend achtenzestig vierkante meter (16.068,00 m²).

(Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: éénenvijftig euro.)

LOT 4:

GEMEENTE STABROEK / EERSTE AFDELING.-

Een perceel weiland gelegen ter streke "De Steenovens", op en met grond en alle verdere aanhorigheden, volgens titel ten kadaster gekend wijk A deel van nummers 269, 270, 282, 283, 284, 285, 286 en thans volgens recent kadastraal uittreksel gekadastraerd wijk A nummer 284/A P0000 met een oppervlakte van negenendertigduizend zeshonderddrieënnegentig vierkante meter (39.693,00 m²).

(Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: honderdzeventig euro.)

Hierna genoemd "**het goed**" en/of "**het eigendom**".

Zo en gelijk deze eigendommen zich uitstrekken en gelegen zijn zonder enige uitzondering noch voorbehoud.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

3. Instelprijs

Voor wat betreft LOT 1:

De instelprijs bedraagt: **negenenvijftigduizend zevenendertig euro (€ 59.037,00).**

Voor wat betreft LOT 2:

De instelprijs bedraagt: **achtevijftigduizend achthonderdtweënzeventig euro (€ 58.872,00).**

Voor wat betreft LOT 3:

De instelprijs bedraagt: **honderdzesenzeventigduizend zeshonderdachtenveertig euro (€ 176.748,00).**

Voor wat betreft LOT 4:

De instelprijs bedraagt: **vierhonderdzesendertigduizend zeshonderddrieëntwintig euro (€ 436.623,00).**

4. Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

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

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

Voor wat betreft LOT 1:

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen is **maandag 2 december 2024 om 12.00 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is **dinsdag 10 december 2024 om 12.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Voor wat betreft LOT 2:

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen is **maandag 2 december 2024 om 12.00 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is **dinsdag 10 december 2024 om 12.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Voor wat betreft LOT 3:

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen is **maandag 2 december 2024 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is **dinsdag 10 december 2024 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Voor wat betreft LOT 4:

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen is **maandag 2 december 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is **dinsdag 10 december 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

6. Opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering

Het is **niet** mogelijk om te bieden en te kopen onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

7. Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Voor wat betreft LOT 1:

*Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 18 december 2024 om 14.00 uur**.*

Voor wat betreft LOT 2:

*Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 18 december 2024 om 14.30 uur**.*

Voor wat betreft LOT 3:

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend

worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 18 december 2024 om 15.00 uur.**

Voor wat betreft LOT 4:

*Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 18 december 2024 om 15.30 uur.***

8. Bezoeken

Gelet op de aard van het goed, kunnen kandidaat-kopers ten allen tijde overgaan tot de bezichtiging ervan.

9. Publiciteit

De volgende publiciteit zal worden gemaakt:
Immoweb, Biddit, website notariskantoor STANOT, ...

10. Eigendomsoverdracht

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

11. 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 interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden 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 vervaldag tot op de dag van de ingentreding 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.

De verkoper verklaart dienaangaande dat het goed verpacht werd, maar dat er op heden, voor dezer, een akte pachtverzaking werd verleden voor ondergetekende notaris.

De verkoper heeft verklaard dat voorschreven eigendommen bij het verlijden van de akte vaststellende de verkoop, aldus vrij van pacht zullen zijn.

Evenwel vestigt de verkoper de aandacht van de koper op het volgende: in gezegde akte pachtverzaking is als voorwaarde voor de pachtverzaking overeengekomen dat de gewassen die door de pachter geplant of gezaaid werden vóór de notariële akte van verkoop, nog zullen geoogst mogen worden na de notariële akte van verkoop. Deze voorwaarde werkt ook door naar de uiteindelijk koper van voorschreven percelen.

12. 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

voorkeurrecht(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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Op alle voorschreven eigendommen rust een voorkooprecht ten gunste van de naamloze vennootschap "de Vlaamse Waterweg".

13. 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 erfdiensbaarheden 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.

14. Grenzen – Oppervlakte

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

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

15. Gemeenheden

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

16. Erfdiensbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten geen enkele erfdiensbaarheid het eigendom bezwaart en dat hijzelf er geen enkele toegestaan heeft, behoudens hetgeen hierna vermeld.

Voor wat betreft LOT 1 en LOT 2:

De verkoper doet opmerken dat in een akte verleden voor notaris Louis Adriaenssens te Antwerpen-Berendrecht op 2 juni 1970 en herhaald in voormelde titels de dato 9 december 1975 en de dato 12 november 1970 letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

"Scheidingen: Al de kopen scheiden noord- en zuidwaarts van de aanpalende eigendommen op halve gracht. Kopen één, vier en acht scheiden westwaarts van de aanpalende eigendommen op halve gracht. Verder scheiden de kopen een en vier, de kopen twee en vijf, en de kopen drie en zes onderling eveneens op halve gracht.

Alle afsluitingen tussen de tekoopgestelde percelen onderling zullen moeten geplaatst worden volgens de plaatselijke gebruiken.

Alle bestaande grachten en watergangen dienen geëerbiedigd te worden.

Erfdiensbaarheden en wegenissen:

De kopen één en vier wegen uit langs de bestaande servitudewegenis waaraan zij palen, om alzo te komen op de Dankerse weg.

De kopen twee, drie, vijf en zes wegen uit langs een ontworpen servitudewegenis van vier meter breedte gelegen uiterste noordwaarts op de kopen vier, vijf en zes om alzo te komen langs de bestaande grachtoverwelling op de hiervoren beschreven servitudewegenis leidende naar de Dankerseweg.

Voormelde ontworpen servitudewegenis zal voor de kopen twee en drie vervallen ingeval van samenvoeging der kopen één, twee en drie."

Voor wat betreft LOT 3:

De verkoper doet opmerken dat in het kohier van lasten, bedingen en voorwaarden, opgesteld door notaris Louis Adriaenssens te Antwerpen-Berendrecht op 26 mei 1970, voorafgaande aan gezegd proces-verbaal van eindelijke toewijzing verleden voor voornoemde notaris Louis Adriaenssens de dato 2 juni 1970, letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

"Scheidingen.

Al de kopen scheiden noord en zuidwaarts van de aanpalende eigendommen op halve gracht. Kopen één, vier en acht scheiden westwaarts van de aanpalende eigendommen op halve gracht. Verder scheiden de kopen één en vier, de kopen twee en vijf en de kopen drie en zes onderling eveneens op halve gracht.

Alle afsluitingen tussen de tekoopgestelde percelen onderling zullen moeten geplaatst worden volgens de plaatselijke gebruiken.

Alle bestaande grachten en watergangen dienen geëerbiedigd te worden.

Erfdienstbaarheden en wegenissen.

De kopen één en vier wegen uit langs de bestaande servitudewegenis waaraan zij palen om alzo te komen op de Dankerse weg.

De kopen twee, drie, vijf en zes wegen uit langs een ontworpen servitudewegenis van vier meter breedte gelegen uiterst noordwaarts op de kopen vier, vijf en zes om alzo te komen langs de bestaande grachtoverwelling op de hiervoren beschreven servitudewegenis leidende naar de Dankerseweg.

Voormelde ontworpen servitudewegenis zal voor de kopen twee en drie vervallen ingeval van samenvoeging der kopen één, twee en drie.

In het kohier van lasten, bedingen en voorwaarden, voorafgaande het Proces-verbaal van eindelijke toewijzing afgesloten door notaris Ferdinand De Bruyn te Stabroek op 30 januari 1936, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 6 maart daarna, deel 783, nummer 5, staat er betreffende kopen zeven en acht letterlijk bedongen:

"Westwaarts over kopen een, twee, drie en vier en zuidwaarts deels op koop vijf, zal er eene servitudewegenis gemaakt worden ter breedte van vier meters, dienstig als uitweg met kar en paard en andere vervoermiddelen, voor deze koopen alsmede voor den achterliggende eigendom van de kinderen Gabriëls-Van Gool, om te komen in de Oude Broeckschestraat, zoals op het plan is aangeduid."

Ingevolge voormelde bepaling zullen kopen zeven en acht uitwegenis hebben naar de Oud Broeksestraat over de servitudewegenis van vier meter breedte gelegen op het eigendom van de heer Alfons Van Alsenoy-Brouwers.

Koop zeven zal ingevolge zelfde bepaling over zijn noord-oosthoek wegenis moeten geven aan de noordwaarts liggende eigendommen van de echtelieden Michielsens-Gabriëls en Michielsens-Bremdonckx.

Noordwaarts op koop zeven zal een servitudewegenis van vier meter breedte bestaan dienstig voor de achterliggende koop acht, om met alle vervoer te komen op de hiervoren vermelde servitudewegenis lopende naar de Oud Broekse straat.

Bruggen.

De onderhoud en gebeurlijke vernieuwing van de brug gelegen noord-oostwaarts van koop zeven over de Opstalbeek, zijn ten laste van de kopen zeven en acht en van de andere eigendommen die hiervan gebruik maken.

Overname.

De kopers zullen voor de overname van de weideafsluiting moeten betalen:

- voor de kopen één tot en met zes: acht honderd frank per koop.

- voor de kopen zeven en acht: vijfhonderd frank per koop.

Samenvoeging.

Samenvoeging wordt voorbehouden tussen aan elkaar palende kopen."

Voor wat betreft LOT 4:

De verkoper doet opmerken dat in het kohier van lasten, bedingen en voorwaarden, opgesteld door notaris Baudouin Cols te Antwerpen en notaris Louis Adriaenssens te Antwerpen-Berendrecht op 16 november 1976, voorafgaande aan gezegd proces-verbaal van eindelijke toewijzing verleden voor voornoemde notarissen Baudouin Cols en Louis Adriaenssens de dato 30 november 1976, letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

"ERFDIENSTBAARHEDEN.

Met verwijzing naar artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt de aandacht van de kopers gevestigd op het feit dat in voormelde akte verleden voor notaris Antoine Cols te Antwerpen op 22 december 1961 letterlijk bedongen staat wat volgt:

"*Servitudes nouvelles – Commune de Stabroek.*

a) *Le chemin existant et cadastré sous Stabroek Section A partie des numéros 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 114 et 315 servira de passage pour aboutir à la Oude Broeksestraat, et ce sur une largeur de dix mètres, au profit des lots riverains.*

b) *Le chemin ...*

Les deux chemins dont question sub A) et b) seront mitoyens entre les propriétaires des lots riverains, et leur entretien sera à charge de ces derniers, proportionnellement au mètre courant."

De bedoelde weg is naar alle waarschijnlijkheid de gemeenschappelijke wegenis van en naar de Oudbroekstraat half mede gemeten langsheen de loten 41 tot en met 49.

Kopers in deze worden dienaangaande gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen van de verkopers hieruit kunnende voortspruiten.

BEMERKINGEN AANGAANDE WEGENISSEN.

Zoals aangeduid op het hieraangehecht metingsplan zijn er servitudewegenissen van acht meter breedte, langsheen bestaande dreven, van en naar de Oudbroekstraat en de Dankerseweg ten voordele van: a) alle aanliggende percelen; b) percelen 43 tot en met 49; c) alle, niet in onderhavige verkoping begrepen eigendommen van de verkopers; en d) alle andere eventuele rechthebbenden.

De onderhoud der wegenis valt ten laste van de boordeigenaars.

De openstelling van wegenissen die verpachte gronden bezwaren, wordt op heden niet gewaarborgd. Dit geldt in hoofdzaak wat betreft de wegenis op de Zuid-Oostelijke grens van het bij deze te koop gestelde geheel. De onmiddellijke openstelling van een doorgang is slechts vereist over niet verpachte gronden en onder andere over de helft van de bedoelde wegenissen langsheen de totten 38, 39, 40 en 42."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

17. 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.

18. 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 zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

19. Administratieve bepalingen

Verklaring(en):

De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan over de mogelijkheid om op het goed te bouwen, om er een vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen, of om welke handeling ook te stellen waarvoor bij wet, ordonnantie of decreet, een voorafgaande machtiging of vergunning moet verkregen worden.

KLIM

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

Stedenbouwkundige voorschriften

Informatieplicht:

De bepalingen van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (inzake de informatieplicht van de Notaris) zijn van toepassing op onderhavige akte, gezien de gemeente Stabroek beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister waarvan melding werd gemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Ondergetekende Notaris vermeldt, zich baserende op onder meer navermelde stedenbouwkundige uittreksels/vastgoedinformatiedossiers, dat:

a) voor het voorschreven goed geen omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt.

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven goed, met volgende benaming in het plannenregister werd opgenomen: "**agrarische gebieden**" overeenkomstig het *origineel gewestplan Antwerpen* van 3 oktober 1979;

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

d) op het voorschreven goed geen voorkeuren rusten, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van voormelde Codex of zoals bedoeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) voor het voorschreven goed geen omgevingsvergunning(en) voor het verkavelen van gronden werd(en) afgeleverd;

f) het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

g) het onroerend goed niet gelegen is in "watergevoelig openruimtegebied", overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De (uiteindelijke) koper erkent de 4 stedenbouwkundige uittreksels/vastgoedinformatedossiers, afgeleverd door de gemeente Stabroek op datum van 7 augustus 2024, te hebben ontvangen, evenals een kopie van de eventuele aanvullende algemene inlichtingen verstrekt door zelfde instantie met betrekking tot het voorschreven goed.

Consultatie van het register van herstellvorderingen:

Ondergetekende Notaris consulteerde het register van herstellvorderingen op 16 oktober 2024. (cfr. Artikel 3.51 en artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse codex wonen)

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Verklaring verkoper:

De verkoper verklaart:

a) voor de eventuele opgerichte constructies en de actuele bestemming van het overgedragen eigendom alle vereiste administratieve vergunningen te hebben verkregen en bijgevolg geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen, begaan door hemzelf of door de vorige eigenaars.

Ondergetekende Notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het onroerend goed enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de verklaringen van de verkoper.

Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

De koper zal het goed aankopen in de toestand zoals dat zich op heden bevindt. Na te zijn ingelicht over de risico's (zowel op burgerlijk als op strafrechtelijk vlak) verbonden aan de aankoop van onroerende goederen die op het vlak van ruimtelijke ordening niet conform zijn, zal de koper noch de verkoper noch de notaris(sen) hierover op enige manier aanspreken.

b) voor het voorschreven eigendom actueel geen planbatenheffing verschuldigd te zijn.

Vergunningsplichtige werken:

Ondergetekende Notaris wijst partijen en de uiteindelijke koper daarenboven op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

betreffende de vergunningsplichtige werken en verschaft hen dienaangaande de nodige toelichting, hetgeen bevestigd en erkend wordt.

Eventuele nietigheid – verzaking:

Voor zover de eventuele gevoerde publiciteit en/of de eventuele voorafgaande onderhandse overeenkomst niet beantwoordde aan de informatieplicht, wordt dit rechtgezet bij onderhavige notariële akte en verzaakt de uiteindelijke koper, aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Diverse overheidsmaatregelen

Indien het voorschreven 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 verkoper.

De verkoper verklaart eveneens dat hij geen kennis heeft van enige (procedure tot) onteigening, opname van voorschreven eigendom in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, of van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, noch van een toepassing van artikel 134bis (opeising verlaten gebouwen) of 135 (onbewoonbaarverklaring met bevel tot slopen of herstellen) van de Nieuwe Gemeentewet.

Bodemtoestand

De verkoper, dienaangaande ondervraagd door ondergetekende Notaris, verklaart dat op het goed voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De verkoper verklaart dat OVAM op 25 juli 2024 overeenkomstig de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, voor het goed vier bodemattest(en) heeft afgeleverd waarvan de inhoud telkens luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.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."

Voormelde bodemattesten liggen tevens ter inzage op het kantoor van ondergetekende Notaris en zullen aan de koper overhandigd worden samen met de andere nuttige stukken en opzoekingen.

Uit een schrijven van de gemeente Stabroek de dato 7 augustus 2024 blijkt dat voor dit goed geen vergunning voor risico-inrichtingen bekend zijn.

De verkoper verklaart met betrekking tot het voorschreven goed geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere overheidsmaatregelen in dit verband.

Voor zover voorgaande verklaringen van de verkoper te goeder trouw afgelegd werden, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten, die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

Ondergetekende Notaris wijst betrokken partijen en de liefhebbers uitdrukkelijk op alle gevolgen op het vlak van de vrijwaringsverplichting en sanering welke zouden kunnen voortvloeien uit onjuiste verklaringen van partijen. Ondergetekende Notaris bevestigt dat de bepalingen van afdeling II. "overdracht van risicogronden" van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast, in zoverre het hier een overdracht van een risicogrond betreft.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er in of op het eigendom geen bovengrondse noch ondergrondse stookolietank aanwezig is.

Overstromingsgebied - watertoets

Voor wat betreft LOT 1 en LOT 3:

De verkoper verklaart conform artikel 129 van de Wet (verzekeringen) van 4 april 2014, hetgeen bevestigd wordt door de minuuthoudende Notaris op basis van een opzoeking in de digitale gegevensbank van de overheid, dat het bij deze verkochte eigendom, noch gelegen is in een risicogebied voor overstroming, noch in een recent overstroomd gebied.

In toepassing van het Decreet Integraal Waterbeleid, tevens bevestigd door de minuuthoudende Notaris ingevolge gezegde opzoeking, verklaart de verkoper verder dat voornoemd eigendom:

- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

De minuuthoudende Notaris licht partijen in dat deze scores volgende betekenis hebben: A is geen overstroming gemodelleerd; B is kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering; C is kleine kans op overstromingen en D is een middelgrote kans op overstromingen.

In toepassing van zelfde Decreet wordt bijkomend nog vermeld dat de grond volgende P(erceel)-score heeft: **D**

Gebouwscore of G-score: **ONBEKEND**.

Voor wat betreft LOT 2:

De verkoper verklaart conform artikel 129 van de Wet (verzekeringen) van 4 april 2014, hetgeen bevestigd wordt door de minuuthoudende Notaris op basis van een opzoeking in de digitale gegevensbank van de overheid, dat het bij deze verkochte eigendom, noch gelegen is in een risicogebied voor overstroming, noch in een recent overstroomd gebied.

In toepassing van het Decreet Integraal Waterbeleid, tevens bevestigd door de minuuthoudende Notaris ingevolge gezegde opzoeking, verklaart de verkoper verder dat voornoemd eigendom niet gelegen is in:

- een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

- een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

De minuuthoudende Notaris licht partijen in dat deze scores volgende betekenis hebben: A is geen overstroming gemodelleerd; B is kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering; C is kleine kans op overstromingen en D is een middelgrote kans op overstromingen.

In toepassing van zelfde Decreet wordt bijkomend nog vermeld dat de grond volgende P(erceel)-score heeft: **A**

Gebouwscore of G-score: **ONBEKEND**.

Voor wat betreft LOT 4:

De verkoper verklaart conform artikel 129 van de Wet (verzekeringen) van 4 april 2014, hetgeen bevestigd wordt door de minuuthoudende Notaris op basis van een opzoeking in de digitale gegevensbank van de overheid, dat het bij deze verkochte eigendom, noch gelegen is in een risicogebied voor overstroming, noch in een recent overstroomd gebied.

In toepassing van het Decreet Integraal Waterbeleid, tevens bevestigd door de minuuthoudende Notaris ingevolge gezegde opzoeking, verklaart de verkoper verder dat voornoemd eigendom:

- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

De minuuthoudende Notaris licht partijen in dat deze scores volgende betekenis hebben: A is geen overstroming gemodelleerd; B is kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering; C is kleine kans op overstromingen en D is een middelgrote kans op overstromingen.

In toepassing van zelfde Decreet wordt bijkomend nog vermeld dat de grond volgende P(erceel)-score heeft: **B**

Gebouwscore of G-score: **ONBEKEND**.

De minuuthoudende Notaris licht partijen in omtrent het bestaan van signaalgebieden, zijnde nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem.

Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

De minuuthoudende Notaris verwijst naar de desbetreffende websites:

- www.integraalwaterbeleid.be;
- www.waterinfo.be/informatieplicht;
- woningpas.vlaanderen.be.

De verkoper bevestigt het bovenstaande en verklaart dat het onroerend eigendom bij zijn weten nooit is overstroomd.

Onroerend erfgoed.

In het kader van het Onroerenderfgoeddecreet verklaart de verkoper dat het voorschreven goed niet (voorlopig of definitief) beschermd is (als monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht, of als archeologische site), en dat het voorschreven goed niet werd opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen.

Uit nazicht van de site www.onroerenderfgoed.be op 22 juli 2024, blijkt dat voorschreven eigendom deel uitmaakt van het vastgesteld landschapsatlasrelict "Militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen" (ID: 10289) ingevolge ministerieel besluit van 29 april 2015, maar niet is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

De minuuthoudende Notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar voormelde site.

Bosdecreet.

Partijen erkennen door ondergetekende Notaris gewezen te zijn op de bepalingen van het Bosdecreet en de daaruit voortvloeiende verplichtingen van partijen, en in het bijzonder op de bepalingen van artikel 91 van het Bosdecreet.

De verkoper verklaart echter dat het voorschreven goed niet onder toepassing van het Bosdecreet valt.

20. Hypothecaire toestand

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

21. Pandwet

Ondergetekende Notaris verwijst naar de Pandwet van elf juli tweeduizend dertien, en, verklaart dat uit zijn opzoeken gedaan op heden niets is gebleken:

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

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

22. Abonnementen water, gas- en elektriciteit

De uiteindelijke koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de eventuele abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten zo deze niet op naam van de huurders staan.

Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

23. 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.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1.

Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden.

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.

Ondergetekende 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) Ondergetekende Notaris kan in geval van overlijden van de door ondergetekende 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.

Ondergetekende 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 of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11.

Het uitbrengen van een online bod houdt in dat 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) bieders 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 ondergetekende Notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de Notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing gaat ondergetekende 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 bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

Ondergetekende 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.

Ondergetekende Notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum 10 werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

° een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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

De verkoper die het bod van een door ondergetekende Notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door ondergetekende 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15.

Ondergetekende 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 ondergetekende Notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. Ondergetekende 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 ondergetekende 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 ingentreding 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 ondergetekende 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 ondergetekende Notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan ondergetekende Notaris een borgsom storten, door ondergetekende Notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23.

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

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

Prijs

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. 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 vijftientig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma 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 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 10 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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 ondergetekende 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 aankoop prijs 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 koop prijs 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 abatement, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag:

Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt.

De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

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

Waarschuwing

Artikel 30.

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

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De Notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod

en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De Notaris: de Notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

...

Bevestiging identiteit.

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

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt hij:

- op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, geboorteplaats- en datum en de woonplaats van de natuurlijke personen overeenkomen met bovenstaande vermelding;
- de naam, de rechtsvorm, de datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap, alsook het ondernemingsnummers van de rechtspersonen.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

Recht van vijftig euro (€ 50,00), op aangifte van notaris Pieter Boeynaems.

...

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

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