

Op drieëntwintigste april tweeduizend vierentwintig.
ga ik, meester Tom Coppens, notaris met standplaats te Vosselaar, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna genoemd “de verzoeker”.

Bekwaamheid van partijen.

Alle partijen, hier aanwezig of vertegenwoordigd, verklaren bevoegd en bekwaam te zijn om de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen te stellen en niet onderworpen te zijn aan enige maatregel zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling van een bewindvoerder, enzovoorts waardoor zij de bedoelde rechtshandelingen niet zouden mogen stellen.

Hoofdstuk I - NEERLEGGING OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELN VAN GRONDEN

1. De verzoeker verklaart eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

Gemeente KONTICH - eerste afdeling

Een garage op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Kontich, eerste afdeling, Kruisschanslei, gekadastreerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie F nummer 52T3P0000, met een oppervlakte van 1 are 59 centiare.

Hierna genoemd “het onroerend goed”.

Oorsprong van eigendom

(...)

2. De verzoeker verklaart dat betreffende de hiervoor onroerend goed door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd op 05 juni 2023 onder referte OMV_2023019430 voor één kavel.
3. Dat er ter voldoening van artikel 4.2.16 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in onderhavige akte een verdeling van deze grond zal worden opgemaakt.
4. Vervolgens heeft de verzoeker in handen van ondergetekende notaris neergelegd om aan deze akte toegevoegd te worden, **en overgeschreven of neergelegd te worden op het bevoegd Kantoor Rechtszekerheid:**

– de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd op 05 juni 2023, waarvan het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar luidt als volgt:

“Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen in zitting van 5 JUNI 2023 geeft de vergunning af onder de volgende voorwaarden en lasten:

Voorwaarden:

- *De voorwaarden, richtlijnen en regelgeving opgenomen in het advies van Pidpa drinkwater dd. 7 maart 2023 met kenmerk 199310 dienen strikt te worden nageleefd.*
- *De voorwaarden, richtlijnen en regelgeving opgenomen in het advies van Pidpa rioleringen dd. 7 maart 2023 met kenmerk L-25-347/199310.*
- *Het advies van Fluvius dd. 31/03/2023 met kenmerk 500002950 dient strikt te*

worden nageleefd.

- Het advies van Proximus dd 20/04/2023 dient strikt te worden nageleefd.

Lasten:

- De aanvang van de werken moet ingegeven worden via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be).
- De kosten moeten ten laatste 30 dagen na factuurdatum aan het gemeentebestuur overgemaakt zijn op rekeningnummer BE66 0910 0009 8443 onder vermelding van het dossiernummer OMV_2023019430
- Aanleg en aanpassing van nutsleidingen: De aanleg en de aanpassing van nutsvoorzieningen (elektriciteit-, gas-, water-, telecom- en waterleidingen) met inbegrip van de eventuele cabines en het aansluiten op het net, zijn ten laste van de verkavelaar. Indien de nodige nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn, moet dit blijken uit een attest afgeleverd door de betrokken nutsmaatschappijen.
- Het in artikel 4.2.16. §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bedoelde attest van het college van burgemeester en schepenen kan slechts afgeleverd worden indien de vergunninghouder alle hogergenoemde lasten heeft uitgevoerd. De storting van een afdoende financiële waarborg of een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg wordt door het college van burgemeester en schepenen niet aanzien als een uitvoering van de hogergenoemde lasten.

De kosten bedragen:

Verkavelen van gronden 2020 - 214: 150,00 euro

Kosten openbaar onderzoek 2020 - 212: 42,00 euro

Totaalbedrag 192,00 euro”

- de plannen opgemaakt door de heer Chris Claes, landmeter-expert te Kontich, op 20 februari 2023 en goedgekeurd door de gemeente Kontich op 07 juni 2023.
- het splitsingsplan opgemaakt door de heer Chris Claes, landmeter-expert te Kontich, op 09 juni 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, Gewestelijke Directie Antwerpen, onder referentienummer 11024-10450 en werd, naar verklaring van de verzoeker, sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit opmetingsplan zal – na door partijen en de notarissen ne varietur te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2^o Wetboek Registratierechten en artikel 3.30 § 3 Burgerlijk Wetboek.

- het afbakeningsplan goedgekeurde verkaveling opgemaakt door de heer Chris Claes, landmeter-expert te Kontich, op 14 augustus 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, Gewestelijke Directie Antwerpen, onder referentienummer 11024-10462 en werd, naar verklaring van de verzoeker, sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit opmetingsplan zal – na door partijen en de notarissen ne varietur te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2^o Wetboek Registratierechten en artikel 3.30 § 3 Burgerlijk Wetboek.

5. Daarnaast heeft comparant mij, notaris, de volgende stukken overhandigd om als bijlage aan deze akte gehecht te worden en er samen mede geregistreerd, maar niet overgeschreven te worden:
 - de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.
 - een attest van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente

Kontich waaruit blijkt dat de in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegde voorwaarden en lasten werden voldaan.

Al deze bijlagen zullen “ne varietur” ondertekend worden door de verzoeker en mij, notaris.

6. Ingevolge voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt voorschreven grond verdeeld in kavels zoals hierna beschreven.

De beschrijving wordt gedaan op basis van het splitsingsplan en afbakeningsplan opge-
maakt door de heer Chris Claes, landmeter-expert te Kontich, op respectievelijk 09
juni 2023 en 14 augustus 2023.

Hoofdstuk II - 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.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Tom en Jan Coppens, geassocieerde notarissen

Cingel 14 te 2350 Vosselaar

Telefoon: 014/61.34.58

e-mail: info@notariscoppens.be

Beschrijving van het goed

Gemeente KONTICH - eerste afdeling

1. Een perceel bouwgrond gelegen te Kontich, eerste afdeling, op de hoek van de Kruis-
schanslei en de Witvrouwenveldstraat, gekadastrerd volgens de huidige kadastrale
legger en de laatst overgeschreven sectie F deel van nummer 52T3P0000 (perceels-
identificatienummer **52F4P0000**), met een oppervlakte volgens meting van 124,79
vierkante meter.
Plan: Zoals dit goed staat afgebeeld als ‘lot 1’ op voormeld afbakeningsplan opge-
maakt door de heer Chris Claes, landmeter-expert te Kontich, op 14 augustus 2023.
2. Een garage op en met grond gelegen te Kontich, eerste afdeling, aan de Witvrouwen-
veldstraat, gekadastrerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschre-
ven titel sectie F deel van nummer 52T3P0000 (perceelsidentificatienummer
52E4P0000), met een oppervlakte volgens meting van 19,82 vierkante meter.
Plan: Zoals dit goed staat afgebeeld als ‘garage 2’ op voormeld splitsingsplan opge-
maakt door de heer Chris Claes, landmeter-expert te Kontich, op 09 juni 2023.
3. Een garage op en met grond gelegen te Kontich, eerste afdeling, aan de Witvrouwen-
veldstraat, gekadastrerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschre-
ven titel sectie F deel van nummer 52T3P0000 (perceelsidentificatienummer
52D4P0000), met een oppervlakte volgens meting van 20,02 vierkante meter.
Plan: Zoals dit goed staat afgebeeld als ‘garage 1’ op voormeld splitsingsplan opge-
maakt door de heer Chris Claes, landmeter-expert te Kontich, op 09 juni 2023.

Deze goederen worden opgedeeld in de volgende loten:

LOT 1: het goed sub 1 en het goed sub 2 samen (bouwgrond en aanpalende ‘garage 2’);

LOT 2: het goed sub 1 alleen (bouwgrond);

LOT 3: het goed sub 2 alleen (‘garage 2’);

LOT 4: het goed sub 3 alleen (‘garage 1’).

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

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

Oorsprong van eigendom

(...)

Verandering van omstandigheden.

Zonder afbreuk te doen aan hetgeen partijen in dit contract overeengekomen zijn, verklaren zij de toepassing van de imprevisieer, zoals beschreven in artikel 5.74 van het Burgerlijk Wetboek, uit te sluiten.

Instelprijs

De instelprijzen bedragen:

- voor lot 1: honderdnegentienduizend euro (€ 119.000,00);
- voor lot 2: negenennegentigduizend euro (€ 99.000,00);
- voor lot 3: negentienduizend euro (€ 19.000,00);
- voor lot 4: negentienduizend euro (€ 19.000,00).

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke goederen.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel 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 kavels).

Minimumbod

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

Verwijlintresten

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden, wordt bepaald dat de verwijlintrest voor laattijdige betaling 7 ten honderd (7 %) bedraagt.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 27 mei 2024:

- om 12.00 uur voor wat betreft lot 1;
- om 13.00 uur voor wat betreft lot 2;
- om 14.00 uur voor wat betreft lot 3;
- om 15.00 uur voor wat betreft lot 4;

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 04 juni 2024:

- om 12.00 uur voor wat betreft lot 1;
- om 13.00 uur voor wat betreft lot 2;
- om 14.00 uur voor wat betreft lot 3;
- om 15.00 uur voor wat betreft lot 4;

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 ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op dinsdag 11 juni 2024 om 18.00 uur.

Bezoeken

Het goed sub 1 zal door de kandidaat-kopers vrij kunnen bezocht worden.

De goederen sub 2 en 3 zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak met de verkoper.

Publiciteit

De online verkoop zal worden afgekondigd door middel van affiches en voorts in het Notarisblad, alsook op de websites van Biddit (www.biddit.be), Immoweb (www.immoweb.be), Zimmo (www.zimmo.be), Notarisblad (www.notarisblad.be), van het Belgisch notariaat (www.notaris.be) en van ondergetekende notaris (www.notariscop-pens.be).

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Voorschreven onroerend goed is niet verhuurd is of in gebruik bij derden.

De definitieve 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. Vooreer deze betalingen gedaan zijn, mag de definitieve koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De definitieve 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 definitieve koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs 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 pachtprijs 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 ingenottreding door de definitieve koper aan de verkoper toe.

De definitieve koper kan geen schuldvergelijking invoeren tussen de aankoopprijs 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 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.

Dienaangaande wordt er verwezen naar de opzoeking in het e-voorkooploket gedaan op 05 februari 2024 waaruit blijkt dat er geen wettelijke/decretale voorkeurrechten gelden. De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet bezwaard is met een recht van wederinkoop of een conventioneel of bedongen recht van voorkoop.

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 beroepsverkoop, noch voor een verkoper te kwader trouw.

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 definitieve koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

Ingeval voormelde onroerende goederen verkocht worden aan verschillende bidders, zullen deze laatsten nooit de bestemming van de eigenaar als rechtsfiguur mogen inroepen om het bestaan of behoud van erfdienstbaarheden te doen gelden tussen de aanpalende eigendommen, vermits het onroerend goed overgedragen wordt “vrij van het recht en de last van gespleten erf”.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de definitieve 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 definitieve koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de definitieve 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 definitieve 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.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Administratieve bepalingen

Ruimtelijke ordening.

1. De verzoeker verklaart dat er hem voor het onroerend goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen kennis heeft van een geplande onteigening.
2. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
3. De definitieve koper zal van ondergetekende notaris een kopie ontvangen van de brief van de gemeente met stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het onroerend goed.

De instrumenterende notaris verklaart op basis van de door hem ingewonnen informatie dat:

4. De koper verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van deze akte werd verleend. De instrumenterende notaris verklaart op basis van de door hem ingewonnen informatie dat:
- a) er met betrekking tot het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt op:
 - 30 november 1962 onder referte 11024_1962_000000173 voor het bouwen van garages;
 - 04 juli 2022 onder referte OMV_2022040086 voor het bouwen van een nieuwbouw halfopen meergezinswoning;
 - b) het onroerend goed als meest recente stedenbouwkundige bestemming heeft: woongebieden ingevolge het gewestplan. Het goed maakt deel uit van het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen”, goedgekeurd op 19 juni 2009;
 - c) het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
 - d) er voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
 - e) er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is die werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 05 juni 2023 onder referte OMV_2023019430 zoals hiervoor omschreven.
 - f) het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 - g) op heden nog niet kan nagegaan worden of het goed wordt aangeduid als een watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 VCRO, aangezien er nog geen publicatie in het Belgisch Staatsblad is geweest van een reeks watergevoelige openruimtegebieden.
5. De verzoeker verklaart dat hij voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft laten uitvoeren aan het onroerend goed, de vereiste vergunningen heeft verkregen. Hij verklaart bovendien te goeder trouw dat hij geen kennis heeft van vroegere stedenbouwkundige overtredingen.
6. De instrumenterende notaris wijst partijen op de artikelen 5.2.5., 6.2.2. eerste lid, 4° en 6.6.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermits de onderhandse akte niet beantwoordde aan de voorschriften van voormeld artikel 5.2.5., waarop de definitieve koper uitdrukkelijk verzaakt aan de eventuele vordering tot nietigverklaring.
7. Overeenkomstig artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft ondergetekende minuuthoudende notaris bij aangetekende brief van 13 februari 2024 aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente het plan van de verdeling evenals een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, toegestuurd. Hierop werd door het college van burgemeester en schepenen binnen de wettelijk voorziene termijn als volgt geantwoord:

“Besluit:

Enig artikel.

Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met de verdeling conform het bijgevoegd plan.

Feiten en Context

Een verdeling werd aangevraagd door Tom en Jan Coppens BVBA voor het eigendom Kruisschanslei 14, kadastraal gekend afd. 1 sectie F nr. 52T3 met als

dossiernummer 104645/2234306/ng.

Het perceel wordt verdeeld volgens het plan van landmeterskantoor Chris Claes dd. 09/06/2023.

garage 1 voor een oppervlakte van 20,02 m²

garage 2 voor een oppervlakte van 19,82 m²

een perceel bouwgrond voor de resterende oppervlakte

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017; Art. 56

Juridische grond

Artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Inspraak en advies

Het betreft een aanvraag voor het splitsen van een perceel Kruisschanslei 14 kadastraal gekend afdeling 1 sectie F nummer 52 T3.

Het perceel is gelegen in woongebied volgens het geldend gewestplan.

Voor het perceel is de volgende stedenbouwkundige vergunning gekend

bouwen van garages, vergund door het college van burgemeester en schepenen dd 30/11/1962

Voor het perceel zijn de volgende omgevingsvergunningen gekend:

het bouwen van een nieuwbouw halfopen meergezinswoning vergund door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 04/07/2022

het aanvragen van een nieuwe verkaveling voor 1 kavel vergund door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 05/06/2023

Het perceel maakt voorwerp uit van een verdeling, gunstig geadviseerd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 11/09/2023.

Het perceel wordt verdeeld in 3 loten waarvan 1 bouwgrond en 2 garages.

De verdeling is idem aan diegene die gunstig werd geadviseerd door het college.

De verdeling is niet strijdig met het verkavelingsplan, het geldende gewestplan, de VCRO en het algemeen bouwreglement."

De verzoeker verklaart dat voor deze verdeling (ingeval van toewijzing van de loten afzonderlijk) geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven en dat er geen zekerheid is voor wat betreft de mogelijkheid om op het onroerend goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

8. De definitieve koper wordt erop gewezen dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het onroerend goed;
- het onroerend goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het onroerend goed integraal vergund is.

De verzoeker en definitieve koper verklaren te weten dat de ondergetekende notaris niet verantwoordelijk is voor de juistheid van de informatie van voormeld stedenbouwkundig uittreksel/stedenbouwkundige inlichtingen verstrekt door de gemeente/stad waar het onroerend goed is gelegen.

Alle toekomstige, bestaande of voorgenomen initiatieven die verband houden met ruimtelijke ordening en stedenbouw zijn uitsluitend voor rekening en risico van de definitieve koper. De verzoeker is enkel tot vrijwaring of vergoeding van mogelijke schade gehouden in zoverre hij op de hoogte was of moest zijn van initiatieven en/of beslissingen in dit verband waarvan hij de definitieve koper niet op de hoogte heeft

gesteld. De verzoeker verklaart terzake niet op de hoogte te zijn van enig initiatief of beslissing.

Bosdecreet.

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de verzoeker verklaard dat het onroerend goed niet valt onder de bepalingen van dit Decreet.

Subsidie bebossing.

De verzoeker verklaart dat hij geen subsidie heeft ontvangen krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing.

Bodemdecreet.

De verzoeker verklaart:

1. dat bij zijn weten het onroerend goed geen risicoground is zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
2. dat hij de definitieve koper op de hoogte zal brengen van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 23 mei 2023 overeenkomstig artikel 101 § 1 en 2 van het genoemde Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

“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 risicoground is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle andere vorige bodemattesten.”

In zoverre voorgaande verklaringen door de verzoeker te goeder trouw afgelegd werden, verklaart de definitieve koper dat de verzoeker tot geen vrijwaring zal gehouden zijn voor de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien en verklaart de definitieve koper die risico's op zich te nemen, doch enkel voor zover de verzoeker volgens de wet als saneringsplichtige zou kunnen aangewezen worden.

Ondergetekende notaris wijst de definitieve koper er echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

De definitieve koper verzaakt aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, §1 van het genoemde Decreet.

De verzoeker verklaart dat het onroerend goed gelegen is binnen een straal van 500 meter rond de Witvrouwenveldstraat te Kontich (brandweerkazerne). Om de blootstelling aan PFAS te verminderen, gelden er “no regret-maatregelen. Meer informatie hieromtrent is terug te vinden op de website: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

Asbest.

1. De verzoeker verklaart dat zich op de onroerende goederen sub 1 en 3 geen toegankelijke constructies bevinden met een grondoppervlakte van 20 m² of meer die opgericht werden voor 2001.

De verzoeker verklaart te goeder trouw geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

2. Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart dat met betrekking tot het onroerend goed voorschreven sub 3 een geldig asbestinventarisatetest werd overhandigd aan

de definitieve koper.

De samenvattende conclusie van het asbestinventarisattest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 asbestmaterialen;*
- 0 beperkingen;*
- 0 uitsluitingen.”*

De verzoeker verklaart dat de toestand van het onroerend goed ongewijzigd gebleven is sinds de opmaak van het asbestinventarisattest en dat er geen nieuw attest werd afgeleverd.

De verzoeker verklaart evenwel geen zekerheid te kunnen geven dat het onroerend goed asbestvrij is, en dat het niet uitgesloten is dat er zich in het onroerend goed mogelijk toch asbesthoudende materialen bevinden.

De definitieve koper verklaart dat hij een geldig asbestinventarisattest heeft gekregen en verzaakt uitdrukkelijk aan zijn nietigheidsvordering overeenkomstig artikel 33/14 van het Materialendecreet.

In zoverre voorgaande verklaringen door de verzoeker te goeder trouw werden afgelegd, verklaart de definitieve koper het onroerend goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt (ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft) en de verzoeker dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

Grondverzet.

De verzoeker is met betrekking tot het onroerend goed geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de definitieve koper met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming). De verzoeker is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport (artikel 180 en 184 van voormeld reglement).

Leegstand en verkrotting.

De verzoeker verklaart dat bij zijn weten het onroerend goed niet is opgenomen:

- in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen.

De verzoeker verklaart tevens te weten dat geen voornemen daartoe hem gekend is.

Woningkwaliteitsbewaking – Consultatie register van herstellvorderingen.

De verzoeker verklaart dat het onroerend goed geen woning is zoals omschreven in artikel 1.3, § 1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Onroerendergoeddecreet.

De verzoeker verklaart dat het onroerend goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed.

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

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

Postinterventiedossier.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er betreffende het onroerend goed een post-interventiedossier werd opgesteld, verklaart de verzoeker dat er sinds 1 mei 2001, geen werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het K.B. van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Stookolietank.

De verzoeker verklaart dat in het onroerend goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Elektrische installaties.

De verzoeker verklaart dat het onroerend goed geen “wooneenheid” is in de zin van het “Boek 1 betreffende elektrische installaties op lage spanning en zeer lage spanning” en dat voormelde wetgeving niet van toepassing is.

Zonnepanelen.

De verzoeker verklaart dat zich op het onroerend goed geen zonnepanelen bevinden.

Energieprestatiecertificaat

Ondergetekende notaris stelt vast dat het onroerend goed buiten het toepassingsgebied van het Energiebesluit valt, zodat er geen energieprestatiecertificaat vereist is.

Risicozones voor overstromingen.

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart overeenkomstig artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen dat het onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

Gecoördineerd decreet betreffende het integraal waterbeleid.

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van het gecoördineerd decreet betreffende het integraal waterbeleid, verklaart ondergetekende minuuthoudende notaris dat het onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft Perceel-score: **A**.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 centiare) hebben Gebouw-score: **A**.

A: geen overstroming gemodelleerd.

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Federaal kabels en leidingen informatie meldpunt.

De verzoeker verklaart - op basis van de informatie op de website www.klim-cicc.be - dat het onroerend goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde databank.

De definitieve koper verklaart door ondergetekende minuuthoudende notaris in kennis te zijn gesteld dat hij verplicht is om een planaanvraag in te dienen bij het KLIP (<https://overheid.vlaanderen.be/informatie-vlaanderen/producten-diensten/kabel-en-leidinginformatieportaal-klip>) indien hij op het grondgebied van het Vlaamse Gewest grondwerken wil uitvoeren, met uitzondering van volgende gevallen:

- als er enkel manuele grondwerken worden uitgevoerd;
- als het een geval van overmacht betreft;
- als de werken uitgevoerd worden op grond in eigen beheer en de eigenaar bovendien zeker weet dat er sinds de laatste planaanvraag niets is veranderd aan de ligging van kabels en leidingen.

Pandregister.

Na ingelicht te zijn over de Pandwet van 11 juli 2013 verklaart de verzoeker dat:

- er zich in of op het onroerend goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze transactie en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het onroerend goed die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Dit blijkt eveneens uit een opzoeking door ondergetekende notaris verricht in het Pandregister de dato 25 maart 2024.

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.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

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

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 VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bid.it.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 bid.it.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 verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór

het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden 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 verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkwaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »). De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één

en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief

aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de 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 de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris. De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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 vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€

- 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
 - veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
 - veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
 - dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - dertien komma 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 vijfnegentig 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 vermindert ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag 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 tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abbatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in hervereiling 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 verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

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

C. DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: 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,
 - o ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
 - o 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

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

Alle medewerkers van notariskantoor "Tom & Jan Coppens" te 2350 Vosselaar.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopsprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en

aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede in geval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeelde laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00) betaald op aangifte door geassocieerde notarissen Tom en Jan Coppens.

Bewaring van de minuut en consultatie van de uitgifte van de akte.

Ondergetekende notaris maakt deel uit van de notarisassociatie “Tom en Jan Coppens” met zetel te 2350 Vosselaar, Cingel 14. Notaris Tom Coppens, die deel uitmaakt van de voormelde notarisassociatie, bewaart de minuut van deze akte en het repertorium waarin die wordt ingeschreven.

De minuut blijft gedurende een termijn van minstens 50 jaar in bewaring bij voormelde notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.myminfin.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten. Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Vosselaar, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.