

Rep:
Ref: 2240163
Aard: **VERKOOPSVOORWAARDEN**
ROG: 100,00 €

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE
VEROOP OP BIDDIT.BE**

**In het jaar TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG
Op tweeëntwintig oktober**

In mijn kantoor te Antwerpen.

Ga ik, **Natacha STOOP**, notaris te Antwerpen, die mijn ambt uitoefent in de vennootschap Notaris Natacha Stoop, met zetel te 2000 Antwerpen, Britselei 84, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op uitvoerend onroerend beslag op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1° PARTIJEN

VERZOEKER:

**

Hierna "**de beslaglegger/de verzoeker**" genoemd,
BESLAGENE

**

Hierna "**de beslagene(n)**" genoemd.

2°PROCEDURE

1. **een bevel voorafgaandelijk aan uitvoerend onroerend beslag op het betreffende onroerend goed** betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder Charles MERTENS te Antwerpen op 29 november 2023, waarbij de beslagene werd aangemaand over te gaan tot betaling van de erin vermelde bedragen binnen de erin vermelde termijn, op straffe ertoe gedwongen te worden door alle rechtsmiddelen en in het bijzonder door uitvoerend beslag op het hierna beschreven onroerend goed.

Dat het bevel voorafgaand aan uitvoerend beslag werd overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1, onder formaliteit nummer 57-T-30/11/2023-13816.

2. Daar dit bevel zonder gevolg bleef, werd aan de beslagene bij exploit van zelfde gerechtsdeurwaarder ** te Antwerpen op 19 december 2023 **uitvoerend beslag op het betreffend onroerend goed** betekend.

Dit exploit werd overgeschreven op het Kantoor rechtszekerheid Antwerpen 1, onder formaliteit nummer 57-T-20/12/2023-14668.

3. Bij beschikking van de beslagrechter bij de rechtbank van rechtbank eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen, sectie burgerlijke rechtbank, kamer Abe2, op 5 februari 2024 werd de veiling van het in beslag genomen onroerend goed bevolen en werd ondergetekende notaris **aangesteld om over te gaan tot de openbare verkoop** van het onroerend goed en tot de werkzaamheden van rangregeling.

4. Bij beschikking van de beslagrechter bij de rechtbank van eerste aanleg rechtbank eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen, sectie burgerlijke rechtbank, kamer Abe2, op 23 augustus 2024 werd de termijn

van zes maanden, voorzien in artikel 1587 van het Gerechtelijk Wetboek om over te gaan tot de toewijzing, verlengd.

5. De huurders van het goed werden bij aangetekende brief en gewone brief in kennis gesteld van de beschikking waarbij ondergetekende notaris werd aangesteld.

6. Uit een dertigjarig hypothecair getuigschrift, afgeleverd door het kantoor rechtszekerheid Antwerpen I, op 22 april 2024, met referte 5708042024-04481 en een aanvullend hypothecair getuigschrift afgeleverd door zelfde kantoor op 18/10/2024 blijkt dat het goed bezwaard is met volgende bezwarende in- en overschrijving lastens de beslagene:

a/ Inschrijvingen:

- Inschrijving onder formaliteit nummer 57-I-16/05/2023/04965, genomen op het eerste kantoor rechtszekerheid van Antwerpen, wettelijke hypotheek, in het voordeel van Stad Antwerpen, beslaglegger voornoemd, op grond van ongeschikt/onbewoonbare woning ten zekerheid van een som van DRIEËNTWINTIGDUIZEND ZEVENHONDERDDRIEËNZESTIG EURO NEGENENZESTIG CENT (€ 23.763,69) als hoofdsom;

- Inschrijving onder formaliteit nummer 57-I-10/10/2023-10354, genomen op het eerste kantoor rechtszekerheid van Antwerpen, wettelijke hypotheek, in het voordeel van Stad Antwerpen, beslaglegger voornoemd, op grond van ongeschikt/onbewoonbare woning en kosten ten zekerheid van een som van ACHTENTWINTIGDUIZEND NEGENHONDERDZESTIEN EURO ACHTENVEERTIG CENT (€ 28.916,48) als hoofdsom;

b/ bevelen en beslagen en overschrijvingen:

- Overschrijving onder formaliteit nummer 57-T-30/11/2023/13816, gedaan op 30 november 2023, ingevolge exploit van gerechtsdeurwaarder ** te Antwerpen, van 29 november 2023, op verzoek van Stad Antwerpen, beslaglegger voornoemd, gericht tegen de beslagene, houdende bevel tot betalen.

- Overschrijving onder formaliteit nummer 57-T-20/12/2023-14668, gedaan op 20 december 2023, ingevolge exploit van gerechtsdeurwaarder ** te Antwerpen, van 19 december 2023, op verzoek van Stad Antwerpen, beslaglegger voornoemd, gericht tegen de beslagene, houdende uitvoerend onroerend beslag op voormeld onroerend goed.

- Overschrijving onder formaliteit nummer 57-T-22/02/2022/02581, gedaan op 19 februari 2022, ingevolge exploit van gerechtsdeurwaarder ** te Antwerpen, betreffende dagvaarding ruimtelijke ordening en stedenbouw, commentaar inzake huisjesmelkerij

c/ randvermeldingen

- Kantmeldingen naast de overschrijving onder formaliteit 57-M-13/05/2022/0615 gedaan op 13 mei 2022, ingevolge exploit van gerechtsdeurwaarder ** te Antwerpen, van 19 februari 2022, inzake dagvaarding ruimtelijke ordening en stedenbouw;

- Kantmeldingen naast de overschrijving onder formaliteit 57-M-12/10/2023/10458 gedaan op 12 oktober 2023, inzake vonnis verbeurdverklaring vermogensvoordelen en bevel tot herstel, akte van 13 september 2023, Hof van Beroep Antwerpen;

VERKOOPSVOORWAARDEN

NA DEZE UITEENZETTING heb ik, notaris, de verkoopsvoorwaarden inzake de verkoop op uitvoerend onroerend beslag van de hierna beschreven goederen opgesteld, in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

De in- en overgeschreven schuldeisers evenals de beslagene

worden hierna ten minste een maand vóór het eerste bod wordt uitgebracht bij deurwaardersexploot aangemaand om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden en om de verkoopverrichtingen te volgen, tenzij zij daarvan schriftelijk ontslag geven.

Indien de verkoopsvoorwaarden het voorwerp uitmaken van bezwaren, zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij worden aangebracht bij de ondergetekende notaris binnen de acht dagen na de aanmaning. Indien dat het geval is, wordt de verkoop opgeschort en stelt ondergetekende notaris daarvan een proces-verbaal op dat wordt voorgelegd aan de beslagrechter.

Indien er geen bezwaren worden geformuleerd over de verkoopsvoorwaarden binnen voormelde termijn, zijn deze voorwaarden definitief geworden en zal er overgegaan worden tot het voeren van de publiciteit.

In overeenstemming met hetgeen hierboven werd bepaald zal de openbare verkoop plaatsvinden. Na de definitieve toewijs zal ondergetekende notaris overgaan tot de opmaak van het proces-verbaal van rangregeling.

Onderhavige verkoopsvoorwaarden bevatten **de volgende delen:**

- A.** De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B.** De algemene verkoopsvoorwaarden;
- C.** De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D.** De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Natacha Stoop

Britselei 84

2000 Antwerpen

Telefonisch bereikbaar: 03/232.30.58.

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

Stad Antwerpen – 2de afdeling – artikel 11802

Een **te renoveren huis in slechte staat** waarvoor meerdere dagvaardingen en herstellvorderingen werden opgesteld en waartoe de nieuwe eigenaar zich verbindt deze in regel te brengen op zijn kosten en verantwoordelijkheid, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2000 Antwerpen, **Falconplein 55**, volgens titel ten kadaster bekend wijk B, nummer 597/F voor een oppervlakte van vijfenveertig vierkante meter (45 m²) en thans gekadastreerd sectie B, nummer 0597FP0000 voor eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: ZEVENHONDERDZESENVIJFTIG EURO (€ 756,00)

Hierna genoemd "**het/de onroerend(e) goed(eren)**" of "**het eigendom**".

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.

De kandidaten zijn er vooraf uitdrukkelijk op gewezen dat het eigendom in zeer slechte staat is en dat er meerdere inbreuken inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw aanwezig zijn alsmede een herstellvordering.

De kandidaten hebben de mogelijkheid gehad om vooraf een volledig "due diligence" onderzoek te doen en wat de zichtbare en verborgen gebreken betreft, hebben de kandidaten de mogelijkheid gehad het pand meermaals te bezoeken.

De koper verklaart het goed in haar **huidige toestand dan ook**

ontegensprekelijk en definitief te aanvaarden.

De koper kan zich dan ook niet beroepen op enig zichtbaar of verborgen gebrek van het goed, zodat dat hij hiervoor de instrumenterende notaris, de verzoeker en de beslagene volledig vrijwaart.

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 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

**

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **HONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 125.000,00)**

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.

Aanvang en sluiting van de biedingen (8 dagen)

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **2 december 2024** om 14:00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **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.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **17 december 2024 om 14 uur.**

uur.

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

De partijen worden erover ingelicht dat voor deze verkoop geen mogelijkheid voor de koper bestaat om een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering op te nemen.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na voorafgaande afspraak met het notariskantoor. Het betreden van het eigendom gebeurt op eigen risico van de kandidaten die vooraf gewezen en gewaarschuwd zijn over de slechte staat van het goed. De ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken en/of -dagen te wijzigen in het belang van de verkoop.

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

“De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met

behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen."

Publiciteit

Openbare verkoop zal gepubliceerd worden op volgende platformen:

- Biddit.be
- Zimmo.be
- Immoweb.be

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

De koper verkrijgt het genot deels door het innen van de huurgelden en deels door het vrij gebruik, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huurprijs 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 koper aan de beslagene toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders.

Uit de opzoeking gericht aan het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen I en de ontvangen informatie blijkt dat volgende geregistreerde huurcontracten gekend zijn (zonder zekerheid dat deze huurcontracten thans nog in voege zijn):

- Huurcontract – commercieel, geregistreerd op 13/07/2015, referte 2015G26620330410059600000;
- Huurcontract – huisvesting geregistreerd op 13/02/2007, registratienummer 200744162SP028180047600000.

Ondergetekende notaris heeft bij haar bezoek wel vastgesteld dat het eigendom deels bewoond wordt, echter konden geen huurcontracten voorgelegd worden, uitgezonderd het contract van handelshuur waarvan sprake hiervoor.

De kandidaten zijn er bovendien op gewezen en waren in de mogelijkheid voorafgaandelijk informatie in te winnen inzake.

Zij worden in het bijzonder gewezen op:

* Technische verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen de dato 10/12/2019 opgesteld door de Wooninspectie Antwerpen;

* Het arrest van het Hof van Beroep van Antwerpen, de dato 13 september 2023 bevattende een veroordeling van de beslagene overeenkomstig artikel 66, 479 en 433 decies van het Strafwetboek voor huisjesmelkerij met verzwarende omstandigheden en de Vlaamse Wooncode voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen en voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen met het oog op bewoning van niet-conforme of overbewoonde

woning met verzwarende omstandigheden. Waarbij het Hof de beslagene onder ander heeft veroordeeld tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit te herstellen en de overbewoning te beëindigen.

* PV met nummer 11002-2019-9345-VPV met vaststelling van de overtredingen.

* De herstellvordering AN.66.W.105400/2019 d.d.24/01/2020; Inzake de herstellvordering heeft de dienst wooninspectie nog het volgende meegedeeld :

Het herstel is nog niet uitgevoerd.

De hersteltermijn loopt tot 29/07/2024, daarna verbeurt er een dwangsom van 150 euro/dag. Ook na de verkoop van het pand blijft de veroordeelde gehouden om te herstellen, ongeacht andersluidende bepalingen in de aankoopakte. Dwangsommen zullen ook geïnd worden ten aanzien van de veroordeelde. De dwangsom is immers persoonlijk en wordt niet overgedragen. De koper zal een akte overeenkomstig artikel 3.50 VCW moeten ondertekenen.

De woning moet uiteindelijk conform zijn, wat betekent dat er geen gebreken van categorie II of III meer mogen aanwezig zijn, ook al zouden deze niet in de herstellvordering opgenomen staan (bvb later ontstane gebreken).

Vooraleer de volledige prijs, kosten en intresten 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 gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

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 verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Op het eigendom zijn volgende wettelijke of decretale voorkooprechten van toepassing : RVV Vlaamse Wooncode.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

De kandidaten zijn er vooraf uitdrukkelijk op gewezen dat het eigendom in zeer slechte staat is en dat er meerdere inbreuken inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw

aanwezig zijn alsmede een herstellvordering. De kandidaten hebben de mogelijkheid gehad om vooraf een volledig "due diligence" onderzoek te doen en wat de zichtbare en verborgen gebreken betreft, hebben de kandidaten de mogelijkheid gehad het pand meermaals te bezoeken.

De koper verklaart het goed in haar **huidige toestand dan ook ontegensprekelijk en definitief te aanvaarden.**

De koper kan zich dan ook niet beroepen op enig zichtbaar of verborgen gebrek van het goed, zodat dat hij hiervoor de instrumenterende notaris, de verzoeker en de beslagene volledig vrijwaart.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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 geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper / eigenaar zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien. De koper treedt in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft het eigendom met alle toebehoren en onder meer in de rechten (garanties/waarborgen) die de verkoper nog zou kunnen doen gelden tegen aannemers, architecten, promotoren, leveranciers of installateurs van toestellen, waaronder de waarborgen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van deze laatsten.

De verkoper verklaart dat er voor voorschreven eigendom sinds 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige

aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1782 en 2270 Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs van de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, niet van toepassing.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Codex Ruimtelijke Ordening

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de verkoper, zo voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vestigt de ondergetekende notaris de aandacht erop dat de stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de betrokken **Stad Antwerpen op 2 april 2024** te hebben ontvangen.

De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van het stedenbouwkundige uittreksel aan de definitieve kopers te zullen overhandigen, en de tekst van het stedenbouwkundige uittreksel aan de liefhebbers te zullen voorlezen.

Uit het stedenbouwkundige uittreksel blijkt dat:

1° **geen bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** werden afgeleverd.

Volgens recent kadastraal uittreksel dateert de oprichting van het goed van tussen **1850-1874**; constructies waarvan kan worden bewezen dat ze werden opgericht vóór de wet op stedenbouw (22 april 1962), worden volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onweerlegbaar vermoed vergund te zijn;

2° de meest recente stedenbouwkundige **bestemming**: artikel 1. Zone voor Wonen – (Wo1) – artikel 9. Overdruk Detailhandel, Algemene voorschriften, Culturele, Historische en of esthetische waarde.

3° zoals ook blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed **het voorwerp** uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel V in de Vlaamse Codex van de ruimtelijke ordening, namelijk volgende rechterlijke en bestuurlijke maatregelen:

- Overschrijving onder formaliteit nummer 57-T-22/02/2022/02581, gedaan op 19 februari 2022, ingevolge exploit van gerechtsdeurwaarder ** te Antwerpen, betreffende dagvaarding ruimtelijke ordening en stedenbouw, commentaar inzake huisjesmelkerij

- Kantmeldingen naast de overschrijving onder formaliteit 57-M-13/05/2022/0615 gedaan op 13 mei 2022, ingevolge exploit van gerechtsdeurwaarder ** te Antwerpen, van 19 februari 2022, inzake dagvaarding ruimtelijke ordening en stedenbouw;
- Kantmeldingen naast de overschrijving onder formaliteit 57-M-12/10/2023/10458 gedaan op 12 oktober 2023, inzake vonnis verbeurdverklaring vermogensvoordelen en bevel tot herstel, akte van 13 september 2023, Hof van Beroep Antwerpen;

De koper is er op gewezen dat deze samen met de akte van toewijs van het goed een akte zal dienen te ondertekenen, op zijn kosten overeenkomstig artikel 6.3.6 § 2, tweede lid VCRO. In zelfde akte zal de koper er zich toe dienen te verbinden om op zijn kosten en verantwoordelijkheid de herstelmaatregel uit te voeren.

4° er op het goed **geen voorkooprecht** rust voorzien in artikel 2.4.1. van de VCRO of in artikel 34 van het decreet betreffende complexe projecten;

5° dat voor het goed **geen verkavelingsvergunning noch omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is.

6° dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

6/7° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeurs-of een projectbesluit**.

Verder blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel dat:

- Voor het goed een stedenbouwkundige Overtreding is gemeld :
Referentie: 11002_2019_5957 - Gemeentelijk dossiernummer: 20156005 - Omschrijving: Proces-verbaal 11002_2019_9345_VPV: Werken uitvoeren zonder voorafgaandelijke schriftelijke omgevingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen. Voorgevelwijziging. De kandidaten konden een kopie van dit PV opvragen bij ondergetekende notaris.
- Het gebouw is onbewoonbaar en ongeschikt verklaard, met volgende meldingen:
 - Onbewoonbare- en ongeschikte woning
Beschrijving: Woning op bus 4/1 op vierde verdieping volledige bouwlaag
Adres: Falconplein 55, 2000 Antwerpen
 - Onbewoonbare- en ongeschikte woning
Beschrijving: Woning op bus 2/1 op tweede verdieping volledige bouwlaag
Adres: Falconplein 55, 2000 Antwerpen
 - Onbewoonbare- en ongeschikte woning
Beschrijving: Woning op bus 3/1 op derde verdieping volledige bouwlaag
Adres: Falconplein 55, 2000 Antwerpen
 - Onbewoonbare- en ongeschikte woning
Beschrijving: Woning op bus 1/1 op eerste verdieping volledige bouwlaag
Adres: Falconplein 55, 2000 Antwerpen
- Voor het gebouw is een herstellvordering opgemaakt:
Herstellvordering - Beschrijving: Opgenomen pand in het register
Adres: Falconplein 55, 2000 Antwerpen.
- Het gebouw ligt in volgende zones van onroerend erfgoed:

- Aanduidingstype: Vastgestelde archeologische zone - Beschrijving: Historische stadskern van Antwerpen - Referentie: 11874 - Geldigheid startdatum: 19/02/2016
- Aanduidingstype: Unesco werelderfgoed bufferzone - Beschrijving: Museum Plantin-Moretus: buffer - Referentie: 15003 - Geldigheid startdatum: 15/07/2005

Voorbehoud – Verzaking

De koper wordt opnieuw gewezen op de verschillende inbreuken die het pand beheersen zoals ook hoger reeds uiteengezet:

- * Technische verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen de dato 10/12/2019 opgesteld door de Wooninspectie Antwerpen;
- * Het arrest van het Hof van Beroep van Antwerpen, de dato 13 september 2023 bevattende een veroordeling van de beslagene overeenkomstig artikel 66, 479 en 433 decies van het Strafwetboek voor huisjesmelkerij met verzwarende omstandigheden en de Vlaamse Wooncode voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen en voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen met het oog op bewoning van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden. Waarbij het Hof de beslagene onder ander heeft veroordeeld tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit te herstellen en de overbewoning te beëindigen.
- * PV met nummer 11002-2019-9345-VPV met vaststelling van de overtredingen.
- * De herstellvordering AN.66.W.105400/2019 d.d.24/01/2020; Inzake de herstellvordering heeft de dienst wooninspectie nog het volgende meegedeeld :

Het herstel is nog niet uitgevoerd.

De herstelltermijn loopt tot 29/07/2024, daarna verbeurt er een dwangsom van 150 euro/dag. Ook na de verkoop van het pand blijft de veroordeelde gehouden om te herstellen, ongeacht andersluidende bepalingen in de aankoopakte. Dwangsommen zullen ook geïnd worden ten aanzien van de veroordeelde. De dwangsom is immers persoonlijk en wordt niet overgedragen. De koper zal een akte overeenkomstig artikel 3.50 VCW moeten ondertekenen.

De woning moet uiteindelijk conform zijn, wat betekent dat er geen gebreken van categorie II of III meer mogen aanwezig zijn, ook al zouden deze niet in de herstellvordering opgenomen staan (bvb later ontstane gebreken).

De koper is er op gewezen dat deze samen met de akte van toewijs van het goed een akte zal dienen te ondertekenen, op zijn kosten overeenkomstig artikel 6.3.6 § 2, tweede lid VCRO. In zelfde akte zal de koper er zich toe dienen te verbinden om op zijn kosten en verantwoordelijkheid de herstellmaatregel uit te voeren.

Vlaamse Wooncode

De notaris verklaart dat het goed, zoals blijkt uit de door haar verrichte opzoekingen:

- **niet** getroffen werd door een maatregel van onteigening, ondergrondse inneming, urbanisatievereiste, opeising als voorzien in art 134 bis van de gemeentewet;
- **opgenomen werd in een inventarislijst of ontwerp-inventarislijst van: 1) leegstaande 2) ongeschikte en/of**

onbewoonbare 3) verwaarloosde gebouwen en/of woningen;

- **niet** onderworpen is aan belastingheffing op afgedankte bedrijfsruimten of verlaten en verwaarloosde gebouwen;

De verkoper verklaart betreffende al het voormelde onder de rubriek geen enkele kennisgeving te hebben ontvangen.

Register van Herstelvorderingen.

Inzake voormeld eigendom werd het **Register van Herstelvorderingen** geraadpleegd (artikel 3.51. VL. C. W.): daaruit is gebleken dat het voorschreven eigendom **voorkomt** in dit Register. De herstellvordering AN.66.W.105400/2019 d.d.24/01/2020, waarvan de kandidaten vooraf een kopie konden bekomen.

De koper is er op gewezen dat deze samen met de akte van toewijs van het goed een akte zal dienen te ondertekenen, op zijn kosten overeenkomstig artikel 6.3.6 § 2, tweede lid VCRO. In zelfde akte zal de koper er zich toe dienen te verbinden om op zijn kosten en verantwoordelijkheid de herstelmaatregel uit te voeren.

Bodemdecreet - Milieu

Uit verklaringen van de verkoper en/of gedane opzoeken blijkt dat het goed **geen risicoground** is in de zin van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna "Bodemdecreet").

De inhoud van het **bodemattest** afgeleverd door OVAM op 4 april 2024 luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

De kandidaat-kopers worden er door de notaris over ingelicht dat dit attest **geen** enkele **garantie** biedt voor het al dan niet **zuiver** zijn van de bodem en dat de regels van het **grondverzet** toepasselijk blijven. De koper **verzaakt** aan elke **nietigheidsvordering** die hij zou kunnen instellen op grond van het ontbreken van het attest bij het aangaan van de overeenkomst.

PFAS

De notaris verklaart dat uit de verrichte opzoeken blijkt dat het goed

is gelegen binnen een straal van 5 tot 10 kilometer van een activiteit of inrichting die een vastgesteld risico op verontreiniging met PFAS inhoudt, te weten 3M te Zwijndrecht, Canadastraat 11. Bijgevolg worden bepaalde *no regret*-maatregelen voorgesteld.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

Klim

De notaris vestigt de aandacht op de noodzaak om op de internetwebsite van het KLIM (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in het verkochte goed aanwezig zijn, meer bepaald vooraleer werken aan het verkochte goed uit te oefenen. Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat het verkochte 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 erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Waterparagraaf en overstromingsgebied

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 2 september 2024 blijkt, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking blijkt, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde 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 P(erceel)-score: **C**: Kleine Kans op overstromingen.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **C**: Kleine Kans op overstromingen.

Bosdecreet

Naar verklaring van de verkoper, en uit de opzoekingen, verricht door de ondergetekende notaris, blijkt dat het goed niet valt onder het toepassingsgebied van het Vlaamse bosdecreet.

Onroerenderfgoeddecreet – Onroerenderfgoedbesluit

A. BESCHERMD ERFGOED

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet beschermd is als monument, archeologische site, cultuurhistorische site, cultuur historisch landschap, stad- of dorpsgezicht, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerend erfgoeddecreet.

Ondergetekende notaris wijst de partijen op het eerste lid artikel 6.4.9 van het Onroerend erfgoeddecreet. De koper verklaart te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

B. GEÏNVENTARISEERD ERFGOED

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet opgenomen werd op één van de vastgestelde inventarissen van artikel 4.1.1

Onroerenderfgoeddecreet (zie websites www.vioe.be en www.onroerenderfgoed.be), met uitzondering evenwel van de opname in :

a) de inventaris vastgestelde archeologische zone, Historische stadskern van Antwerpen

b) inventaris Unesco Werelderfgoed Bufferzone, Museum Plantin-Moretus.

De koper verklaart te weten wat deze opname inhoudt en bevestigt geen nadere inlichtingen hieromtrent nodig te hebben.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de draagwijdte en de rechtsgevolgen van deze opnames en er geen nadere inlichtingen over te wensen.

De verkoper verklaart dat op het onroerend goed tevens de archeologische regelgeving van toepassing is.

De notaris informeert de partijen dat dit een impact kan hebben op het te volgen traject bij vergunningsaanvragen (<https://www.onroenderfgoed.be/nl/de-archeologieregelgeving-een-overzicht/>).

Postinterventiedossier

Naar verklaring van de verkoper blijkt dat er voor het hoger beschreven eigendom geen postinterventiedossier werd opgesteld, en dat aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd waarvoor een post-interventie dossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installaties

Het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, een **wooneenheid** is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). Hij zal aan de koper de **processen-verbaal van controleonderzoek** opgemaakt door ATECON vzw op 26/03/2024, overhandigen.

Dit stelt vast dat de installatie:

- het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

- **niet beantwoordt aan de voorschriften** van het reglement.

Partijen kwamen overeen dat de **koper**, met uitsluiting van de verkoper, de **kosten** van een **aanpassing** aan de normen en **herkeuring** van de installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De **koper** erkent **gewezen** te zijn op zijn **verplichting**:

- de **aanpassing** van de installatie **aan de normen** door **hetzelfde organisme** te laten vaststellen **binnen** een termijn van **12 maanden** vanaf voormelde keuringsdatum; - zijn **identiteit en de datum van deze akte mede te delen** aan hetzelfde organisme. De **koper** erkent **ingelicht** te zijn geweest door de notaris over de **sancties** voorzien in het AREI en de **gevolgen en de verantwoordelijkheid** die hij loopt door gebruik van een niet-conforme installatie.

Energieprestatie certificaat

De koper wordt geacht kennis te hebben genomen van verschillende energieprestatiecertificaten allen opgesteld door erkende energiedeskundige ** op 26 maart 2024 met certificaatnummers:

- B 101: 20240326-0003190684-RES-1, **label F**
- B 201: 20240326-0003190633-RES-1, **label F** (638 kwh/m²/jaar)
- B 301: 20240326-0003190628-RES-1, **label F** (624 kwh/m²/jaar)
- B 401: 20240326-0003190584-RES-1, **label F** (1684 kwh/m²/jaar)

De kandidaten hebben daarvan vooraf een kopie ontvangen en deze was eveneens raadpleegbaar bij de publiciteit.

Ondergetekende notaris verwijst eveneens naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

het energieprestatiecertificaat.

Renovatieplicht residentiële gebouwen

De koper is gewezen op de renovatieplicht die sedert 1 januari 2023 op een notariële overdracht in volle eigendom van een residentieel gebouw.

Concreet betekent dit vanaf 1 januari 2023:

De verwerver moet binnen 5 jaar:

o moeten renoveren naar (minstens) label D

o een nieuw EPC moeten laten opmaken.

De koper verklaart hierover te zijn geïnformeerd door ondergetekende notaris.

Ondergetekende notaris informeert de partijen over de maatregelen die de Vlaamse Regering heeft genomen om de huurprijzen van de meest energieverblindende woningen te bevriezen. De koper verklaart te weten dat het alleszins tot 1 oktober 2023 voor alle lopende woninghuurovereenkomsten verboden is de huurprijs te indexeren voor woningen zonder EPC en woningen met een EPC-label E of F, en dat voor woningen met een EPC-label D de indexatie wordt beperkt tot maximaal 50%. Deze niet-indexatie is later niet meer te recupereren.

1. Asbestinventarisatieattest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies met een oppervlakte van 20m² of meer die volgens de kadastrale legger werden opgericht vóór 1 januari 2001.

Bijgevolg is het Vlaams decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen van toepassing op deze verkoop.

De verkoper beschikt hiervoor over 4 asbestinventarisatetesten:

* B201 certificaatnummer 20240404-000243.000, dd 04/04/2024, conclusie **asbestveilig: 0 Asbestmaterialen - 0 Beperkingen - 0 Uitsluitingen**"

* B101 certificaatnummer 20240404-000241.000, dd 04/04/2024, conclusie **asbestveilig: 1 Asbestmaterialen - 0 Beperkingen - 0 Uitsluitingen**"

* B301 certificaatnummer 20240404-000244.000, dd 04/04/2024, conclusie **asbestveilig: 0 Asbestmaterialen - 0 Beperkingen - 0 Uitsluitingen**"

* B401 certificaatnummer 20240404-000246.000, dd 04/04/2024, conclusie **asbestveilig: 1 Asbestmaterialen - 1 Beperkingen - 0 Uitsluitingen**"

De instrumenterende notaris bevestigt voormeld attest aan de definitieve kopers te zullen overhandigen.

De kandidaten konden daarvan voorafgaandelijk kennis krijgen door middel van de gevoerde publiciteit of door er een kopie van te vragen langs ondergetekende notaris.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest,

behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

VERDERE VOORWAARDEN/BEPALINGEN

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht *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.*

Pandwet

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

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

Beslagberichten

De beslagberichten werden heden geraadpleegd waaruit bleek dat er geen bericht voor de eigenaars van het goed bestond.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de 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 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 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 biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere

verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke 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. hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot toewijzen aan één van de vorige bidders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of aan tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op bidit.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

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 voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat 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 verkoopvoorwaarden 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;

*deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder 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 weerhoudenieder 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:

o 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).

o 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 verkoopsvoorwaarden voldoet.

Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W.,

waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op 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° Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00); - veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met 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.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals 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 en een half procent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met

- tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
 - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), 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, abbattement), 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 nalatighedsinteressen 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.

Nalatighedsinteressen

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 – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop. Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de 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. OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN DOOR BESLAGENEN

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

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 honderd euro (€ 100,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Antwerpen 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 verzoeker samen met mij, notaris, getekend.