

Repertorium nummer 2025/
Recht op geschriften : € 50,00

de dato 6 februari 2025

KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN

Opgesteld te Antwerpen-Ekeren op zes februari tweeduizend vijftientig, door notaris **Charlotte GYSEMBERG**, met standplaats te Antwerpen (Ekeren);

overeenkomstig welke voorwaarden **openbaar** zal worden **verkocht** bij opbod, **via gedematerialiseerde biedingen op het veilingsplatform www.biddit.be**, met een instelprijs en een instelpremie, met een biedingsperiode die een aanvang zal nemen op maandag 10 maart 2025 om tien uur (10.00u) en zal eindigen acht (8) kalenderdagen later, te weten op dinsdag 18 maart 2025 om tien uur (10.00u), onder voorbehoud van de werking van de "zandloper" (zie hierna), het hierna beschreven onroerend goed:

GEMEENTE KAPELLEN (tweede afdeling)

Een **woonhuis** met aanhorigheden op en met grond gelegen te **2950 Kapellen, Sevenhanslei 12**, ten kadaster gekend volgens titel en thans **sectie E nummer 0066M 22 P0000 (huis)**, voor een oppervlakte van tweehonderd vierentwintig vierkante meter (224 m²) en **nummer 0069X 2 P0000 (tuin)**, voor een oppervlakte van negentig vierkante meter (90 m²), te weten voor een totale oppervlakte van driehonderdveertien vierkante meter (314 m²).

Hierna ook genoemd het "Goed".

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van het Goed is vastgesteld op duizend vierhonderd veertig euro nul cent (€ 1.440,00).

VERZOEKER

Deze openbare verkoping geschiedt ten verzoeken van:

\$

Hierna ook genoemd "de verkoper".

De verkoper, vertegenwoordigd zoals gezegd, is hier aanwezig.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

\$

VOORWAARDEN VAN DE VERKOPING

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

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN:

In het geval onderhavige bijzondere voorwaarden afwijken van de hierna gemelde algemene voorwaarden, **primeren de bijzondere voorwaarden.**

Volgende bijzondere voorwaarden worden specifiek bedongen voor onderhavige verkoop:

1) MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING

Deze verkoping zal bekendgemaakt worden bij middel van affiches, aan te plakken aan het Goed en in/aan het kantoor van de notaris.

Bovendien zullen onder andere de volgende publicaties gedaan worden voorafgaandelijk de verkoop :

- op www.notaris.be/immo
- op www.immoweb.be
- op www.zimmo.be
- op Facebook
- in de Gazet van Antwerpen
- in het Notarisblad.

Infovergadering

Er wordt een infovergadering georganiseerd op het notariskantoor van De Bie Notarissen, te 2180 Antwerpen-Ekeren, Driehoekstraat 182C op **dinsdag 25 februari 2025 om vijftien uur (15.00u)**, waar uitleg wordt gegeven over de verkoopvoorwaarden en de online biedingen.

Om hieraan deel te nemen, moeten de geïnteresseerden zich, om organisatorische redenen, vooraf inschrijven per e-mail op chrissie@not-dbn.be, met vermelding van hun contactgegevens en het aantal personen.

2) CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor van de instrumenterende notaris: De Bie Notarissen, te 2180 Antwerpen-Ekeren, Driehoekstraat 182C.

Dossierbeheerder: Chrissie De Petter, notarieel juriste, e-mail: chrissie@not-dbn.be, rechtstreekse telefoonlijn: 03/540.01.82.

Algemene contactgegevens van het notariskantoor: e-mail: info@not-dbn.be, telefoon: 03/540.01.80.

3) BEZICHTIGING VAN HET EIGENDOM

Het Goed zal kunnen worden bezichtigd **vanaf woensdag 19 februari 2025 tot en met zaterdag 8 maart 2025**, telkens op **woensdag tussen 16.30u en 18.30u en zaterdag tussen 10.00u en 12.00u**.

De notaris behoudt zich het recht voor deze wijze van bezichtiging te wijzigen in het belang van de verkoop.

4) VERKOOPWIJZE

Biedingsperiode

De verkoop geschiedt openbaar op gedematerialiseerde wijze op het beveiligde biedingsplatform www.biddit.be, gedurende **één biedingsperiode** die start op **maandag 10 maart 2025 om tien uur (10.00u)** en eindigt **8 kalenderdagen** later, te weten op **dinsdag 18 maart 2025 om tien uur (10.00u)**, behoudens in geval van werking van de zandloper (zie verder) en/of algemene storing op het biedingsplatform, zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

De zandloper

Indien er binnen een periode van vijf minuten vóór tien uur (10.00u) op dinsdag 18 maart 2025 (dus tussen negen uur en vijfenvijftig minuten (09.55 u) en negen uur negenenvijftig minuten en negenenvijftig seconden (09.59 u en 59 sec)) een of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt er automatisch **een virtuele zandloper** gestart van vijf (5) minuten, waarbinnen kandidaat-kopers nog de kans krijgen om een bod uit te brengen, doch **deze mogelijkheid staat enkel open voor kandidaat-kopers die reeds eerder - namelijk vóór het initiële eindduur van tien uur (10.00u) - hebben geboden.**

De biedingsperiode wordt in dat geval verlengd tot tien uur en vijf minuten (10.05 uur). Wordt er binnen deze verlengde zandloper-periode van vijf minuten (5 min) opnieuw een bod uitgebracht (dus tussen tien uur (10.00 u) en tien uur en vier minuten en negenenvijftig seconden (10.04u en 59 sec)), dan wordt de biedingsperiode opnieuw verlengd met vijf (5) minuten te rekenen vanaf het verstrijken van de vorige zandloper.

De biedingsperiode kan op deze manier verlengd worden tot **uiterlijk dinsdag 18 maart 2025 om drieëntwintig uur negenenvijftig minuten en negenenvijftig seconden (23.59u en 59 sec).**

Wijze van de biedingen

Enkel biedingen **in euro** worden aanvaard.

De biedingen moeten telkens **minstens duizend euro nul cent (€ 1.000,00) hoger zijn dan het laatste bod**. Dit betekent dat er met minstens duizend euro nul cent (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

De notaris oefent het toezicht uit op de biedingen. Hij kan, niettegenstaande elk verzet en elk protest, elke vergissing begaan bij de ontvangst van de biedingen als bij het toewijzen, rechtzetten en soeverein beslissen over elke betwisting tussen bieders. Tegen zijn beslissingen is geen beroep mogelijk.

De notaris kan ook biedingen weigeren of ze als onbestaande verklaren van personen die hem onbekend zijn of van wie de identiteit of de gegoedheid hem niet bewezen schijnen. Hij kan één van de vorige biedingen hernemen en de toewijzing uitspreken ten gunste van een van de vorige bieders, die zich daartegen niet kan verzetten.

Elk bod is bindend. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortspuitende uit de verkoopvoorwaarden gebonden tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het Goed wordt ingehouden, met uitzondering van de 5 hoogste bieders die gebonden blijven na de afsluiting van de biedingen tot en met de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing of de inhouding van het Goed.

De biedingen kunnen **niet** gedaan worden **onder opschortende voorwaarde van financiering**.

Instelprijs en instelpremie

De **instelprijs voor de verkoop van het Goed wordt bepaald op tweehonderdvijftienduizend euro nul cent (€ 215.000,00).**

De eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie ten laste van de massa gelijk aan één procent (1%) van zijn eerste bod. Deze premie is slechts opeisbaar indien het Goed definitief aan deze bidder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet.

Toewijzing

De toewijzing zal enkel worden uitgesproken met de toestemming van diegenen die om de verkoop verzoeken en deze laatsten zullen steeds het recht hebben vóór de uitspraak van deze toewijzing het Goed uit de verkoop terug te trekken.

In afwijking van artikel 14 van de hierna vermelde algemene voorwaarden is de verkoper **geen** forfaitaire vergoeding verschuldigd aan de koper bij inhouding van de veiling. De verkoper is gerechtigd ten allen tijde de verkoping te staken en het Goed uit

de verkoping te nemen, zoals uiteengezet onder artikel 5 van de hierna vermelde algemene voorwaarden.

Het proces-verbaal van toewijzing van het Goed zal worden getekend op **vrijdag 21 maart 2025 om elf uur (11.00u) op het kantoor van De Bie Notarissen te 2180 Antwerpen-Ekeren, Driehoekstraat 182C**, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het Goed.

De vijf (5) hoogste bidders dienen zich op voormeld moment beschikbaar te houden en de hoogst weerhouden bidder zal op voorhand door ondergetekende notaris worden uitgenodigd om alsdan aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De instrumenterende notaris heeft het recht deze datum en uur te wijzigen in geval van gewijzigde omstandigheden.

Commandverklaring (aanwijzing van een lastgever)

Een eventuele aanwijzing van lastgever of commandverklaring moet gebeuren voor de instrumenterende notaris uiterlijk 5 dagen na het proces-verbaal van toewijs.

Kosten

De forfaitaire bijdrage in de kosten zoals bepaald in artikel 25 van de hierna vermelde algemene voorwaarden dient door de koper te worden betaald, samen met het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing, **op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode.**

Prijs

De koopprijs van het Goed dient door de koper te worden betaald **binnen een termijn van 6 weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

Wijze van betaling

De betaling van de kosten en de prijs dient in euro te gebeuren **per overschrijving** op een derdenrekening op naam van de BV "De Bie Notarissen".

5) BIJZONDERHEDEN MET BETREKKING TOT VOORSCHREVEN ONROEREND GOED

Hypothecaire toestand

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

De beslagberichten werden geraadpleegd door de instrumenterende notaris op \$; hieruit bleek **geen** beslag op het Goed.

Uit de raadpleging van het pandregister door de instrumenterende notaris op \$ blijkt dat er **geen** pand is verleend op, **noch** een eigendomsvoorbehoud werd genomen ten aanzien van een roerend goed dat door incorporatie of bestemming deel is geworden van het Goed, dus onroerend is geworden en dat thans mee verkocht wordt.

Feitelijke toestand

a) Het Goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op de dag van de toewijzing, welke staat de kandidaat-kopers zelf hebben kunnen vaststellen naar

aanleiding van de bezoekenmogelijkheden van het Goed, ook al voldoet het **niet** aan de wettelijke voorschriften, **zonder** vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en **zonder** enig verhaal tegen de verkoper noch recht om van de koop af te zien. De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van verborgen gebreken.

b) 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 één 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.

c) Het Goed wordt verkocht **zonder** vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenschappen.

Tienjarige aansprakelijkheid en verzekeringswaarborg

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

Ingevolge de wet van 9 juli 2017 is elke dienstverlener in de bouwsector (waaronder architecten en aannemers) verplicht zijn tienjarige aansprakelijkheid te laten verzekeren en dit voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na de inwerkingtreding van voormelde wet, te weten per 1 juli 2018. Ingeval van overdracht van een goed voor het verstrijken van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid dient de dienstverlener een verzekeringsattest te overhandigen aan de verkrijger. De verkoper verklaart dat er voor het Goed **geen** werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt sinds 1 juli 2018 en waaromtrent een verzekeringsattest dient te worden afgeleverd.

De notaris heeft de verplichting het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de voornoemde wet van 31 mei 2017 te raadplegen vóór de ondertekening van de authentieke akte en dient in deze akte het resultaat van deze raadpleging vermelden. Dit register kan evenwel nog **niet** worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen, nog **niet** is afgekondigd.

Erfdienstbaarheden

Het Goed wordt verkocht met alle zicht- en onzichtbare, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en soortgelijke rechten, ook al zijn ze niet gekend, en onverminderd het recht van de koper om op eigen risico en kosten en zonder tussenkomst noch aansprakelijkheid vanwege de verkoper of de notaris de heersende erfdienstbaarheden in zijn voordeel te doen gelden en zich in voorkomend geval tegen de bezwarende erfdienstbaarheden te verzetten.

De verkoper verklaart dat hij zelf **geen** erfdienstbaarheden heeft gevestigd, dat er **geen** erfdienstbaarheden zijn vermeld in zijn eigendomstitel en dat hij **geen** kennis heeft van bestaande erfdienstbaarheden die niet in zijn eigendomstitel zijn vermeld .

Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Aangezien er meer dan 30 dagen zijn verstreken na de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de mededeling dat de gemeente waar het Goed is gelegen beschikt over

een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zijn de informatieverplichtingen vervat in de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 van het besluit van de Vlaamse regering de dato 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening (hierna “Vlaamse codex ruimtelijke ordening”) volledig van toepassing.

Zoals vereist door artikel 5.2.1 §1 eerste lid van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, verklaart de instrumenterende notaris dat uit de haar verstrekte informatie blijkt dat :

- a) - er voor het Goed (enkel met betrekking tot het huis met kadastraal perceelnummer 0066M22 P0000) **een** bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen, te weten :
 - een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een rijwoning met referentie 11023_2001_150 en gemeentelijk dossiernummer 2001150 de dato 18 april 2001 op voorwaarde dat de woning enkel gebruikt wordt als eengezinswoning;
 - er voor het Goed (enkel met betrekking tot de tuin met kadastraal perceelnummer 0069X 2 P0000) geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen, alleszins worden er **geen** vermeld in het hierna aangehaald stedenbouwkundig uittreksel;
- b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het Goed volgens het toepasselijk gewestplan (origineel gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979) “woongebieden” is;
- c) het Goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, en dat er evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, hetgeen wordt bevestigd door de verkoper;
- d) er op het Goed **geen** voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (verwezenlijking ruimtelijk uitvoeringsplan) of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- e) - het Goed (enkel met betrekking tot het huis met kadastraal perceelnummer 0066M 22 P0000) gelegen is in een niet-ervallen verkaveling/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen op 11 april 1963 met referentie 11023_1963_113 en gemeentelijk dossiernummer 057/016;
 In uitvoering van artikel 5.2.3 § 4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening werd een kopie van de verkavelingsvergunning en van de eventuele wijzigingsbepalingen overhandigd aan de Koper, die dit bevestigt;
 - het Goed (enkel met betrekking tot de tuin met kadastraal perceelnummer 0063X 2 P0000) **niet** is gelegen in een verkaveling/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;
- f) het Goed **niet** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- g) het Goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 van Vlaamse codex

ruimtelijke ordening, hetgeen blijkt uit een opzoeking gedaan door de minuuthoudende notaris op datum van 13 november 2024 via het Geopunt.

Voormelde informatie zit vervat in de digitale vastgoedinformatie (VIP-00363605 (huis) en VIP-00363606 (tuin) - bevattende de informatie uit het plannen- en vergunningenregister) uitgereikt door de gemeente Kapellen op 18 november 2024, hetzij minder dan 1 jaar geleden, raadpleegbaar voor kandidaat-kopers via het biddit-platform.

In deze uittreksels wordt onder meer verder vermeld wat volgt :

“(…)

Milieu

Zoneringsplan

Bestemming : Centraal gebied

(…)”

De kandidaat-kopers worden door de notaris ingelicht omtrent het feit dat **geen** waarborg kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om het Goed te verbouwen, te herbouwen of uit te breiden, om op het onbebouwde deel enige constructie op te richten en in het algemeen om met betrekking tot het Goed een handeling te stellen die is vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Een uittreksel van artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening zal voor de kandidaat-kopers raadpleegbaar zijn via het biddit-platform.

Indien de uiteindelijke koper dergelijke handelingen wenst te stellen, dan dient hij daarvoor op eigen kosten en risico de nodige vergunningen aan te vragen en zich daarbij te schikken naar alle toepasselijke overheidsvoorschriften, **zonder** enig verhaal op de instrumenterende notaris of de verkoper, ook **niet** in geval van weigering van een vergunning of indien de vergunning beperkende of bezwarende voorwaarden zou opleggen.

De notaris wijst de kandidaat-kopers er verder op dat indien onder meer de afgeleverde stedenbouwkundige informatie melding zou maken van de aflevering van één of meerdere vergunningen, **niet** met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het Goed;
- het 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 Goed integraal vergund is.

De notaris verklaart dat hij **niet** instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het Goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de stad verstrekte gegevens.

De instrumenterende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat zij de stedenbouwkundige toestand van het Goed enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, het Kantoor Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de verklaringen van de verkoper.

De verkoper verklaart dat het Goed gebruikt werd als *woning* en *tuin*. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig en deze onbetwist is. De verkoper neemt **geen** enkele verantwoordelijkheid aangaande de toekomstige bestemming die de koper aan het Goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken **zonder** verhaal tegen de verkoper.

Overstromingsgebied – Watertoets

De verkoper verklaart dat het Goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen zoals bedoeld in artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014.

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid en het uitvoeringsbesluit watertoets, verklaart de verkoper op basis van het overstromingsrapport de dato 13 november 2024, dat het Goed :

- **wel** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering
(Perceelscore of P-score: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering) en Gebouwscore of G-score : A (**geen** overstroming gemodelleerd) en voor kadastraal perceelnummer 0066M 22 P0000 en ONBEKEND voor kadastraal perceelnummer 0069X 2 P0000);
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht door de instrumenterende notaris op de KLIM-website de dato 14 november 2024 blijkt dat het Goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het Goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend, aangezien er aan het Goed werken zijn uitgevoerd die vallen onder het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Partijen verklaren dat dit dossier aan de Koper wordt overhandigd na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van 10 december 2024 werd door een erkend controle-organisme, te weten de vereniging zonder winstgevend oogmerk "House Check", gevestigd te 1740 Ternat, Marktplaats 1/3 vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het Reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na 10 december 2024 (vóór 10 december 2049) terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Reglement.

Een kopie van voormeld controleonderzoek is raadpleegbaar voor kandidaat-kopers via het biddit-platform.

Ondergetekende notaris zal het origineel (digitaal) proces-verbaal aan de koper overhandigen na de integrale betaling van de koopprijs en kosten.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat residentiële eenheid werd opgemaakt met betrekking tot het Goed door een erkend energiedeskundige, te weten Erwin Alfred Dziwak (erkenningscode EP08478), te 2920 Kalmthout, Vogelenzangstraat 106 op 12 april 2021, met vermelding van unieke code 20210412-0002399635-RES-1.

Het energieprestatiecertificaat vermeldt als energiescore en energielabel: **240 kWh/(m² jaar) - C.**

De instrumenterende notaris brengt de kandidaat-kopers op de hoogte van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Dit energieprestatiecertificaat is raadpleegbaar voor kandidaat-kopers via het biddit-platform.

Het origineel (digitaal ondertekend) certificaat zal overhandigd worden aan de koper na de integrale betaling van de koopprijs en kosten.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Het Goed is een residentieel gebouw of een residentiële gebouweenheid dat volgens het hogervermeld energieprestatiecertificaat beschikt over **een energielabel D of beter.**

De instrumenterende notaris heeft de koper erop gewezen dat overeenkomstig artikel 9.3.4. van het Vlaams Energiebesluit alle residentiële gebouwen en gebouweenheden met een energieprestatielabel E of slechter binnen 5 jaar te rekenen vanaf de notariële overdrachtsakte minimaal moeten voldoen aan energieprestatielabel D en dat binnen diezelfde termijn van 5 jaar een nieuw energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen moet zijn opgemaakt waaruit blijkt dat minstens energieprestatielabel D werd behaald.

Uit wat voorafgaat, volgt dat er op de koper dienaangaande geen verplichtingen rusten naar aanleiding van deze overdracht.

De koper werd er echter op gewezen dat strengere verplichtingen kunnen gelden indien hij binnen de 5 jaar vanaf heden de hoofdbestemming van het Goed zou wijzigen en dat aan de niet-naleving van die verplichtingen sancties (administratieve geldboete) zijn verbonden.

Voor bijkomende informatie worden Partijen verwezen naar de website van het VEKA (Vlaams Energie- en Klimaatagentschap) <https://www.vlaanderen.be/veka> of een Energiehuis in hun buurt (<https://mijnenergiehuis.be>).

Beschermingsmaatregelen, onteigening, leegstand

Volgens de informatie in het bezit van de instrumenterende notaris en verklaring van de verkoper :

- a) is het Goed **geen** beschermd monument, beschermd cultuurhistorisch landschap, beschermd stads- of dorpsgezicht **noch** een beschermde archeologische site betreft; het is op heden **niet** opgenomen in de databank Agentschap Onroerend

Erfgoed van alle beschermde onroerende goederen en de voorlopige en definitieve beschermingsbesluiten, **noch** is het opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen zoals beschreven in het Onroerenderfgoeddecreet de dato 12 juli 2013, zoals blijkt bij nazicht van de site <https://geo.onroerenderfgoed.be/> door de instrumenterende notaris op 13 november 2024; de verkoper verklaart dat hij ook **geen** kennis heeft van zelfs voorlopige plannen om het Goed in voormeld databank of één van voormelde inventarissen op te nemen;

- b) maakt het Goed **niet** het voorwerp uit van enige onteigening en is het **niet** geheel of gedeeltelijk gelegen in een onteigeningsplan; de verkoper verklaart dat hij ook **geen** kennis heeft van zelfs voorlopige plannen om het Goed geheel of gedeeltelijk te onteigenen; is het Goed ook **niet** getroffen is door een (nog) niet-gerealiseerde rooilijn of een boven- of ondergrondse inneming.
- c) **niet** is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, **niet** is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en **evenmin** het voorwerp vormt van een opeising door de burgemeester van de gemeente waar het Goed gelegen is op grond van artikel 134bis van de Gemeentewet.

Mocht het Goed getroffen zijn, of worden, door stedenbouwkundige voorschriften zoals een onteigenings- of opeisingsbesluit, bepalingen inzake rooilijn of ondergrondse inneming, beschermingsmaatregelen of andere overheidsbesluiten en verordeningen, dan moet de koper zich daarnaar gedragen, **zonder** verhaal tegen de verkoper, zelfs niet wegens verlies van grond of weigering van een vergunning. De verkoper zal enkel tot vrijwaring of vergoeding van schade gehouden zijn in zoverre hij op de hoogte was of moest zijn van initiatieven en/of beslissingen in dit verband waarvan hij de koper **niet** op de hoogte stelde.

Woonkwaliteitsbewaking

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen heeft de instrumenterende notaris op heden het register van herstellvorderingen (op vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit), zoals vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geconsulteerd; uit deze consultatie blijkt dat het register van herstellvorderingen **geen** informatie bevat over het Goed, hetgeen ook uitdrukkelijk wordt bevestigd door de verkoper.

Rechten van voorkoop en wederinkoop

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van de voorkoop- of voorkeurrechten van iedere persoon aan wie dergelijke rechten bij wet of bij overeenkomst toegekend zouden zijn. De uitoefening van deze rechten vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Volgens opzoeking en informatie in het bezit van de instrumenterende notaris en verklaring van de verkoper is het Goed **niet** onderworpen aan enig wettelijk, decretaal of conventioneel recht van voorkoop of wederinkoop, **noch** maakt het voorwerp uit

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

Dit bodemattest vervoegt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

- 1 Voor meer informatie : www.ovam.be/bodemattest.
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.
- 3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

Deze bodemattesten zijn samen met onderhavig lastenkohier raadpleegbaar voor kandidaat-kopers via het biddit-platform, zodat de koop **niet** kan worden vernietigd wegens het ontbreken van het bodemattest bij het sluiten van de koop. Aldus is voldaan aan de voorwaarden van artikel 101 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart dat hij **niet** op de hoogte is van enige bodemverontreiniging waardoor het Goed zou kunnen zijn aangetast en die op enige wijze schade zou kunnen berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding zou kunnen geven tot een verplichting tot sanering, tot gebruiksbeperkingen of tot voorzorgsmaatregelen die de bevoegde overheid krachtens het Bodemdecreet kan opleggen.

De koper zal het risico op zich nemen van eventuele bodemverontreiniging die in de toekomst zou kunnen worden vastgesteld en van de eventuele schade en kosten die hieruit zouden kunnen voortvloeien, onverminderd de mogelijkheid tot verhaal op de verkoper indien kan worden aangetoond dat deze op de hoogte was van de bodemverontreiniging die zou worden vastgesteld en deze zou hebben verzwegen. In dit laatste geval behoudt de koper zich alle rechtsmiddelen voor die hem door het Burgerlijk Wetboek worden toegekend.

Deze regeling geldt **zonder** dat derden (waaronder OVAM) hieraan enig recht of vordering kunnen ontlenen (**geen** beding ten behoeve van een derde) – de omvang van de verplichtingen ten aanzien van derden wordt uitsluitend bepaald door het Bodemdecreet.

PFAS

Uit de door ondergetekende notaris verrichte opzoeking blijkt dat het Goed **niet** is gelegen binnen een locatiespecifiek vastgestelde of preventief ingestelde perimeter van een activiteit of inrichting die een risico op verontreiniging met PFAS inhoudt.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het Goed **noch** een ondergrondse, **noch** een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Asbest

Aangezien het Goed werd opgericht na 31 december 2000, is het niet onderworpen aan de regelgeving inzake het asbestinventarisatetest.

Zonnepanelen - Reclamepanelen

In onderhavige verkoop zijn **geen** zonnepanelen inbegrepen.

Er bevinden zich ook **geen** reclamepanelen aan/tegen het Goed; de verkoper verklaart geen (huur)contracten dienaangaande te hebben gesloten.

Eigendoms- en risico-overdracht, ingenottreding

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

De risico's met betrekking tot het Goed gaan op datzelfde ogenblik over op de koper.

Het Goed is thans verhuurd aan de personen en tegen de voorwaarden voldoende door de Koper gekend, die de Verkoper en de instrumenterende notaris ontslaat van de verplichting om hierover verder informatie te verstrekken, behoudens het hierna gemelde.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit gemelde huurovereenkomst.

De Verkoper verklaart dat de schriftelijke huurovereenkomst, die is gedateerd op 1 juli 2021, tot op heden niet werd geregistreerd. De partijen erkennen door ondergetekende notaris Charlotte Gysemberg in kennis te zijn gesteld van het feit dat de verplichting tot registratie van een huurovereenkomst betreffende een onroerend goed dat de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, een verplichting van de verhuurder uitmaakt, alsook van de rechtsgevolgen van de niet-registratie van een dergelijke huurovereenkomst, onder meer voor wat betreft de opzegging van de huur door de koper voor eigen gebruik.

Er werd tot op heden **geen** conformiteitsattest (waaruit blijkt dat de huurwoning aan alle minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen voldoet) afgeleverd voor het Goed; dit attest is thans nog **niet** verplicht voor het verhuren van een woning in de gemeente Kapellen.

De koper zal het genot van het Goed hebben door het innen van de huurgelden te rekenen vanaf de dag van volledige betaling van de koopprijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten.

De koper verklaart dat de huurwaarborg ten belope van tweeduizend tweehonderd euro nul cent (€ 2.200,00) op 1 juli 2021 werd gesteld bij de naamloze vennootschap Korfine te 8500 Kortrijk, Nijverheidskaai 3/0021

De verkoper verbindt zich ertoe om de eventueel door de huurder betaalde huurwaarborg binnen 15 dagen na volledige betaling van de koopprijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten aan de koper te overhandigen, of, indien de huurwaarborg is gestort op een geblokkeerde rekening, deze rekening binnen dezelfde termijn zo te wijzigen dat er alleen over kan worden beschikt mits de handtekening van de huurder en de koper.

De verkoper geeft bij deze voor zoveel als nodig uitdrukkelijk volmacht aan de koper om de eventuele huurwaarborgrekening geopend op naam van de huurder zo te wijzigen dat er niet kan over worden beschikt zonder de handtekening van de huurder en de koper.

De koper zal het genot van het Goed verkrijgen na volledige betaling van de koopprijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten.

Vóór de volledige betaling van deze schulden mag de koper het Goed **geen** enkele noemenswaardige wijziging, afbraak of beschadiging laten ondergaan op straffe

van onmiddellijk de verschuldigde koopprijs, kosten en lasten, of het nog verschuldigde gedeelte ervan, te moeten betalen, verhoogd met een vergoeding die overeenstemt met 3 maanden rente, berekend tegen tien procent (10 %) per jaar, onverminderd, zo het nodig lijkt, van alle andere schadeloosstellingen. De koper mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen met betrekking tot het Goed, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de onroerende voorheffing op basis van het kadastraal inkomen, de eventuele straattaksen of verhaalbelastingen, de belasting op niet-bebouwde percelen, zijn ten laste van de koper vanaf de dag dat de toewijzing definitief is geworden.

De koper zal zijn (pro rata) aandeel in deze belastingen betalen aan ondergetekende notaris samen met de betaling van de kosten van onderhavige verkoping die hem ten laste zijn, volgens de afrekening, hem verstrekt door ondergetekende notaris.

Verhaalbelastingen voor wegeaanleg, riolering of andere werken, alsook alle belastingen op de onbewoonbaar verklaarde, ongezonde, onveilige, bouwvallige, alsmede leegstaande en in vervallen toestand verkerende woningen en gebouwen, belastingen op tweede verblijfplaatsen en onbebouwde percelen blijven integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De verkoper verklaart dat er **geen** verhaalbelastingen **noch** enig andere belasting zoals vermeld in vorige alinea, verschuldigd zijn voor het Goed.

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.

De verkoper en de koper zullen samen zorgen voor de opname van de meterstanden van het verbruik van de nutsvoorzieningen en deze samen met de overdracht melden aan de nutsmaatschappijen.

De tellers, meters, leidingen en om het even welke toestellen die slechts ten titel van verhuring in het Goed werden geplaatst door een openbare of private administratie maken van de verkoop **geen** deel uit.

Brandverzekering

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 best zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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.

Rookmelders

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders of een rookdetectiesysteem beschikken.

De verkoper verklaart dat het Goed **uitgerust** werd met branddetectoren volgens de geldende regelgeving.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN:

Behoudens de afwijkingen in de bijzondere voorwaarden in huidig proces-verbaal of door het Gerechtelijk Wetboek dwingend bepaald, geschiedt deze verkoop onder de hierna gemelde lasten en voorwaarden, vervat in een algemeen lastenkohier met als titel "**Eenvormige verkoopvoorwaarden Biddit (januari 2025)**" van toepassing op alle gedematerialiseerde openbare verkopen in België en die luiden als volgt :

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden 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.

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 (8) 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 vijf (5) minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld.

Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met vijf (5) minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (5) minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om vierentwintig uur (24.00u) 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 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 vijf (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 tien (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 bidder 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 bidder 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 (10) werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het weerhouden 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 (vijfduizend 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 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op bidbit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper.

Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste artikel 4.98 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. De hoogst weerhouden bidder 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.

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:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), 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 vijfveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

De 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 (4) 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 (10%)

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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 (8) 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 (8) 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 (8) dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien (15) 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 massa.

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 (10%) van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1^e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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 verkoopsvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

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

§

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten-natuurlijke personen haar werd aangetoond aan de hand van de identiteitsbewijzen (identiteitskaarten) waarvan de nummers zijn vermeld in de aanhef van deze akte.

Om te voldoen aan de verplichtingen voortvloeiend uit de hypotheekwet bevestigt de instrumenterende notaris voorts dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte en woonplaatsen van de partijen-natuurlijke personen zoals vermeld in deze akte overeenstemmen met deze die zijn vermeld op de documenten van de burgerlijke stand.

FISCALE VERKLARINGEN

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart dat het recht op geschriften verschuldigd met betrekking tot deze akte vijftig euro nul cent (€ 50,00) bedraagt, en wordt betaald op aangifte van De Bie Notarissen.

AFSCHRIFT VAN DE AKTE - NABAN

De partijen worden er door de minuuthoudende notaris over ingelicht dat zij het digitaal afschrift van deze akte kunnen raadplegen en downloaden op www.naban.be of via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, zodra de akte werd verwerkt op het Kantoor Rechtszekerheid. De partijen ontslaan de minuuthoudende notaris bijgevolg van het versturen van een afschrift (digitaal of op papier) per e-mail of post, onverminderd de mogelijkheid om nadien alsnog om een dergelijk afschrift te verzoeken. Het verzoek daartoe dient schriftelijk te gebeuren via brief of e-mail gericht aan kopie@not-dbn.be

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt te Antwerpen-Ekeren op datum voormeld, en na de integrale voorlezing van de akte voor wat betreft de vermeldingen bedoeld in artikel 12 eerste alinea van de Organieke Wet Notariaat en de integrale toelichting van de akte hebben de comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, met mij, notaris, ondertekend.