

Dossier:535/21SDW**VERKOOPSVOORWAARDEN**

SDW/AL22100535-8/SDW

REP.: 2024/454

09/09/2024
Repertorium:
2024/454

KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN

Opgesteld door notaris **Pieter-Jan DE DECKER**, notaris te Brasschaat (*handelend voor rekening van de BV "Notariaat DE DECKER en VAN OEVELEN" te Brasschaat, Donksesteenweg 33, BTW BE 1009.472.169, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen*),

op negen september tweeduizend vierentwintig,

overeenkomstig welke voorwaarden ondergetekende notaris inzake de vereffening en verdeling van het nader omschreven onroerend goed, hiertoe aangesteld bij vonnis gewezen op 7 oktober 2022 door de Familierechtbank van de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout waarbij de vereffening-verdeling van hierna vermeld goed werd bevolen in het kader van welke procedure ondergetekende notaris heeft vastgesteld dat hierna vermeld goed niet in natura te verdelen is, openbaar zal verkopen bij opbod ten gunste van de hoogst- en laatst-biedende, **ZONDER opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod**, 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 11 november 2024 om 13.00 uur en zal eindigen acht (8) kalenderdagen later, te weten op dinsdag 19 november 2024 om 13.00 uur, onder voorbehoud van de werking van de "zandloper" (zie hierna), volgend onroerend goed:

STAD HOOGSTRATEN - derde afdeling - Meer

In een kantoorcomplex, in de hierna genoemde basisakte aangeduid als "blok B" en opgericht op een perceel grond dat door de Belgische Staat in concessie werd gegeven, gelegen **Amsterdamstraat 34** (voorheen Grensweg E19/A39), het gebouw gekadastraerd volgens titel wijk A, nummer 443/K en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 443/K/P0001, de grond volgens huidige kadastrale legger bekend onder sectie A, nummer 443/K/P0000, met een oppervlakte volgens titel van negenhonderd vijfennegentig vierkante meter (995 m²) en volgens huidige kadastrale legger van duizend vierennegentig vierkante meter (1.094 m²) waarbij wordt opgemerkt dat de grond niet in onverdeeldheid is maar thans in concessie is gegeven. **De verkrijger (dus de uiteindelijke koper) van nagemelde kantoorruimte verbindt er zich evenwel toe om ook de eraan te verbinden grondaandelen te verwerven, overeenkomstig de afspraken en modaliteiten bepaald door de vereniging van mede-eigenaars.**

De **KANTOORRUIMTE (enkel CONSTRUCTIES, ZONDER GRONDAANDELEN)**, kadastraal omschreven als "**BU.GV1/2/K2**" en **B2** genoemd in de hierna genoemde basisakte, omvattende volgens deze akte:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- de kelderruimte, gemerkt KB 2, bestaande uit: een traphall met trap, dienstingang, archiefkamer, kofferruimte, gang, wasplaats, sanitair en toiletten;

- de kantoorruimte op het gelijkvloers, gemerkt GVB 2, bestaande uit: tochtsas, expeditiekantoor met trap en twee bureelruimten;

- de kantoorruimte op de eerste verdieping, gemerkt VB 2, bestaande uit: traphall, sanitair, computerzaal, kantoor boekhouding en twee directiekantoren.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achthonderd tweeëntachtig (882) aandelen in de gemene delen van "blok B";

- in gedwongen onverdeeldheid: achthonderd tweeëntachtig (882) eenheden in de rechten en plichten voortspruitende uit de domaniale grond-concessie en de eraan verbonden cijnsrecht.

Welke privaatieve kavel thans ten kadaster bekend staat **sectie A, nummer 443/K/P0009 (BU.GV1/2/K2)**.

(kadastraal inkomen: € 3.135,00)

Informatie met betrekking tot de grondaandelen

De vereniging der mede-eigenaars heeft een akkoord getroffen met de grondeigenaar van voormeld complex teneinde de grondaandelen in te kopen.

Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de informatie van de syndicus. Een deel van deze informatie wordt hierna letterlijk weergegeven onder de titel 'informatieverplichting syndicus'.

STATUTEN:

Zoals voorschreven eigendom nader beschreven staat in de statuten van het gebouwencomplex, houdende onder meer de juridische verdeling van het eigendom, verleden voor notaris Benoit Lamot te Niel, in ambtsverlening van notaris Jan Verschraegen te Wuustwezel op 5 april 1982, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Turnhout op 19 april daarna, deel 1742 nummer 1, gewijzigd ingevolge akten verleden voor notaris Jan Verschraegen, voornoemd,

- op 13 december 1982, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Turnhout op 20 december daarna, deel 1808 nummer 10. In deze wijzigende statuten werd de kantooruimte oorspronkelijk gekend als B2 opgesplitst in twee kantooruimten B2-A, zijnde het hiervoor vermeld goed en B2-B

- op 27 februari 1986, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Turnhout op 17 maart daarna, deel 2195, nummer 7,

- op 9 februari 1987, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Turnhout op 16 februari daarna, deel 2313 nummer 28,

- op 1 juni 1988, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Turnhout op 13 juni daarna, deel 2510 nummer 6,

- gewijzigd bij akte verleden voor ingevolge akte verleden voor notaris Herman Verschraegen te Wuustwezel op 12 september 1995, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 11 oktober daarna, deel 3693 nummer 8, **waarin de kantooruimte B.2-A terug hernoemd is naar B.2 aangezien de kantooruimte B.2-B werd opgeslorpt door kantooruimte B.3.**

- blijkens akte verleden voor notaris Herman Verschraegen te Wuustwezel op 13 oktober 2000, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 30 november daarna, boek 4813, artikel 13, **waarbij het voorkeepsrecht dat bestond in artikel 43 van het reglement van mede-eigenaars werd afgeschaft.**

- blijkens akte verleden voor notaris Isis Vermander te Wuustwezel op 12 augustus 2008, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 8 september daarna, onder referte 76-T-08/09/2008-08961.

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

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

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

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP:

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 VERKOOPSVOORWAARDEN:

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:

BIJZONDERE VOORWAARDEN

De kandidaat-kopers worden gewezen op volgende informatie:

*“De verkopers verklaren dat er een beslissing is genomen op de algemene vergadering van mede-eigenaars waarbij er werd beslist dat de grond zal worden ingekocht door alle mede-eigenaars en dus niet langer in concessie zal zijn. Er is hiervoor een bepaalde prijs afgesproken voor de volledige grond, die wordt verdeeld over alle mede-eigenaars. De heren verklaren dat het bedrag voor voormelde privaatieve kavel ongeveer vierendertigduizend euro (€ 34.000,00) (**ZIE OVER DIT BEDRAG ECHTER DE INFORMATIE HIERNA**) zou bedragen voor het grondaandeel. De totale grondprijs voor de volledige grond bedraagt vierhonderddrieëndertigduizend driehonderddrieënnegentig euro (€ 433.393,00). Het aantal quotiteiten bedraagt 11.339, waarvan 882 voor de voormelde kavel.*

Ondergetekende notaris heeft contact genomen met notarissen Vermander en Dewitte te Wuustwezel die zijn aangesteld om de verkoop van de grondaandelen te doen. Het notariskantoor kon nog geen concrete timing of informatie bezorgen met betrekking tot deze verkoop. Hierover zal verder navraag worden gedaan door ondergetekende notaris zodat de correcte informatie kan worden opgenomen in het lastenkohier van de openbare verkoop.”

Ondergetekende notaris heeft kort voor heden nogmaals contact opgenomen met notarissen Vermander en Dewitte, waar werd bevestigd dat deze akte nog steeds niet is verleden. De kandidaat-kopers worden er evenwel op gewezen dat de beslissing tot inkoop van de grondaandelen is genomen en alle mede-eigenaars verbindt. De kandidaat-kopers dienen hier dus rekening mee te houden in hun biedingen. Zij kunnen mogelijks ook worden gedwongen tot deelname in de kosten van deze verkrijging door de (verplichte) bijdrage in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars.

De kandidaat-kopers worden hierbij ook gewezen op de informatie van de syndicus die verder wordt vermeld en waaruit blijkt dat de INKOOPPRIJS VAN DE GROND MET ALLE KOSTEN EERDER VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 50.000,00) bedraagt voor de hoger vermelde privaatieve kavel in plaats van het door de verkopers meegedeelde bedrag.

1) MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING

Deze verkoping zal bekendgemaakt worden bij middel van een verkoopbord, aan te plakken aan het te verkopen eigendom en een affiche, dewelke zal worden uitgehangen op het kantoor van de verkoophoudende notaris. Tijdens de bezichtigingen zullen pandbrochures ter beschikking worden gesteld. Er zal een publicatie geplaatst worden in het Notarisblad dat elke week als bijlage bij de kranten De Standaard, Gazet van Antwerpen en Het Nieuwsblad wordt gevoegd.

Bovendien zullen de volgende publicaties gedaan worden voorafgaandelijk de verkoop :

- op www.notaris.be/immo
- op www.immoweb.be
- op www.zimmo.be
- op www.facebook.be

2) BEZICHTIGING VAN HET EIGENDOM

Het eigendom zal kunnen worden bezichtigd vanaf 18 september 2024 tot en met 16 november 2024, iedere op woensdag tussen 15 en 17 uur en iedere zaterdag tussen 10 en 12 uur.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

3) VERKOOPWIJZE

Biedingsperiode

De verkoop geschiedt online op het beveiligde biedingsplatform www.biddit.be, gedurende **één biedingsperiode** die start op **11 november aanstaande om 13.00 uur** en eindigt acht kalenderdagen later, te weten **op 19 november aanstaande om 13.00 uur**, behoudens in geval van werking van de

zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

De zandloper

Indien er op enig moment binnen een periode van vijf minuten vóór 13.00 uur op 19 november 2024 (dus tussen 12.55 uur en 12.59 uur en 59 seconden) één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt er automatisch een virtuele zandloper gestart van vijf minuten, waarbinnen kandidaat-kopers, die reeds een bod hebben uitgebracht via BIDDIT vóór het initiële einduur, nog de kans krijgen om een bod uit te brengen. De biedingsperiode wordt in dat geval verlengd tot 13.05 uur. Wordt er binnen deze verlengde zandloper-periode van vijf minuten opnieuw een bod uitgebracht (dus tussen 13.00 uur en 13.04 en 59 seconden), dan wordt de biedingsperiode opnieuw verlengd met vijf minuten te rekenen vanaf het verstrijken van de vorige zandloper. De biedingsperiode kan op deze manier verlengd worden tot uiterlijk 19 november 2024 om 23.59 uur en 59 seconden.

Wijze van de biedingen

Enkel biedingen **in euro** worden aanvaard.

De biedingen moeten telkens **minstens duizend euro (€ 1.000,00) hoger zijn dan het laatste bod**. 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.

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 bidders. 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 goedgehoedheid hem niet bewezen schijnen. Hij kan één van de vorige biedingen hernemen en de toewijzing uitspreken ten gunste van een van de vorige bidders, die zich daartegen niet kan verzetten.

Elk bod is bindend. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden, **met uitzondering** van de vijf hoogste (en verschillende) bidders 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.

Instelprijs en instelpremie

De **instelprijs** wordt bepaald op **honderdenvijfduizend euro (€ 105.000,00)**.

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 verkoopsvoorwaarden voldoet.

Toewijzing

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

Het proces-verbaal van toewijzing van voorschreven onroerend goed dient zowel te worden getekend door de hoogst weerhouden bidder en door minstens één verzoeker. Het proces-verbaal van toewijzing van voorschreven onroerend goed zal worden getekend, behoudens latere andersluidende beslissing van ondergetekende notaris, **op 25 november 2024 om 17:30u. op het kantoor van ondergetekende notaris Pieter-Jan De Decker te Brasschaat, Donksesteenweg 33**. De vijf hoogste (en verschillende) 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.

In het kader van een openbare verkoping in gerechtelijke vorm bepaalt artikel 1224 Gerechtelijk Wetboek dat tot toewijzing wordt overgegaan op verzoek van ten minste één van de partijen.

In het kader van een openbare verkoping in gerechtelijke vorm bepaalt artikel 1586 Gerechtelijk Wetboek dat tot toewijzing wordt overgegaan op verzoek van de vervolgende partij, en bij gebreke van deze, op verzoek van een der ingeschreven schuldeisers of van een der schuldeisers wier bevel is overgeschreven.

Commandverklaring (aanwijzing van een lastgever)

Een eventuele aanwijzing van lastgever of commandverklaring moet gebeuren bij authentieke akte voor de instrumenterende notaris uiterlijk vijf (5) werkdagen (feestdagen, zaterdag en zondagen aldus niet inbegrepen) na de definitieve toewijzing.

Kosten

In afwijking van artikel 1593 van het Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de online verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze bijdrage, op forfaitaire wijze berekend en bepaald ingevolge een degressief percentage op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs - dient door de koper te worden betaald, samen met het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing, op het kantoor van ondergetekende notaris De Decker en op de wijze bepaald in artikel 24 van de hierna gemelde algemene voorwaarden, **binnen vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, maar uiterlijk op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.** Het degressief percentage is terug te vinden in artikel 25 van de hierna gemelde algemene voorwaarden. De percentages voor het Vlaams Gewest zijn van toepassing op onderhavige verkoop.

Bij dit kostenpercentage en deze minimumbedragen worden uitgegaan van de heffing der registratierechten aan twaalf procent (12%) en het volle ereloon. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van belastingen (verdelingsrecht of ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement, btw of anderszins) of erelonen, zal het overeenstemmende percentage dan wel het berekende bedrag dienovereenkomstig worden aangepast.

Volgende kosten vallen evenwel niet ten laste van de verkoper en dienen te worden gedragen door de koper, buiten een forfaitair aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar : eventuele metingskosten, 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.

De verkoper zal anderzijds alleen gehouden zijn tot betaling van de werkelijke kosten van de verkoop, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomstige verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en wordt aanzien als een prijssupplement. De notaris bezorgt hem een afrekening van dit eventueel tekort of overschot.

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

Prijs

De betaling van de prijs in euro dient te gebeuren **per overschrijving** op een derdenrekening van notariaat De Decker, **binnen een termijn van zes (6) weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop**

de toewijzing definitief wordt.

Nalatigheidsinteressen

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 aan **acht procent (8%) 's jaars verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.**

4) SPECIFICATIES MET BETREKKING TOT VOORSCHREVEN ONROEREND GOED

Hypothecaire toestand

Blijkens de hypothecaire staat, afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid te Turnhout op 10 december 2020, een nieuwe dertigjarige staat van 29 april 2024 en de aanvullende staten is voorschreven eigendom niet belast, behoudens met volgende hypothecaire inschrijving:

- Een wettelijke inschrijving genomen op 8 juni 2012, onder referte 76-I-08/06/2012-06635, in voordeel van de verzoeker in deze, uit hoofde van een akte verleden op 14 mei 2012 tot zekerheid van een bedrag van honderdduizend euro (€ 100.000,00) in hoofdsom.

De beslagberichten werden geraadpleegd op heden of kort vóór heden, waaruit bleek dat er volgend bericht voor het goed bestaat:

CBB Id	Berichttype	Type van beslag	Beslaglegger
15659567	1- Beslag	5 - Beslag op onroerend goed	FOD Fin D & A

Door de oproeping van de ingeschreven en bevoorrechte schuldeisers zoals hoger voorzien bij toepassing van artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek is er overwijzing van de prijs en dus zuiverende werking, en volgt nadien een rangregeling.

De beslagenen verklaren geen pand te hebben verleend op, noch met beding van eigendomsvoorbehoud te hebben gekocht, een roerend goed dat door incorporatie of bestemming onroerend is geworden en dat thans mee verkocht wordt. Dit blijkt ook uit de raadpleging van het pandregister op heden of kort vóór heden.

Notificaties

Ondergetekende notaris heeft tot op heden geen notificaties ontvangen:

Feitelijke toestand - gebreken

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

De kandidaat-kopers hebben de staat van het goed kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoermogelijkheid van het eigendom.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper of voor een verkoper te kwader trouw.

De roerende goederen die zich op datum van de ingenottreding nog in of op de eigendommen zouden kunnen bevinden zijn in de verkoop begrepen en worden door de verkoper niet voorbehouden noch verwijderd.

Grenzen – oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de te koop gestelde goederen 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, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het hoger beschreven eigendom, en zelf geen kennis te dragen van voordien reeds bestaande erfdiensbaarheden.

In dit verband merkt de verkoper op dat in voormelde eigendomstitel onder meer letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

“Elk lid dat verkoopt dient van zijn koper de schriftelijke bevestiging te krijgen, uitgaande van het bestuur van de vereniging zonder winstoogmerk 'Vereniging van Grensbedrijven E-10' dat hij lid is van genoemde vereniging zonder winstoogmerk en bovendien de onvoorwaardelijke verbintenis van de koper dat, zolang hij eigenaar blijft, alle verplichtingen opgelegd aan de leden van de voornoemde vereniging zonder winstoogmerk onvoorwaardelijk zal opvolgen en uitvoeren. Meer in het bijzonder dient elke toekomstige eigenaar van een gedeelte der gebouwen op de concessie-grond opgericht, zich onvoorwaardelijk te verbinden tot de stipte betaling van het aan zijn lot verbonden aandeel in de cijnsnacht-bedragen die genoemde vereniging verschuldigd is aan de concessieverlenende overheid.”

De verkopers hebben verklaard dat deze vereniging sinds lange tijd ontbonden is en dat zij hier geen kennis meer van hebben. Alle beslissingen gebeuren via de vergadering van mede-eigenaars van het gebouw. Ondergetekende notaris heeft evenmin enige gegevens over deze vereniging zonder winstoogmerk kunnen terugvinden.

De uiteindelijke koper wordt geplaatst in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die uit deze bepalingen voortvloeien, zonder dat de loutere aanhaling in deze akte van bovenstaande bepalingen aan wie ook meer rechten kan verschaffen dan deze reeds daags vóór heden bezat.

Erfdiensbaarheden van openbaar nut

Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort “KLIM”), is het eigendom, voorwerp van onderhavig proces-verbaal, wel degelijk gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen (zoals blijkt uit een schrijven de dato 27 maart 2024 van FLUXYS Belgium NV).

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat de uiteindelijke koper gehouden is de administratieve voorschriften verbonden aan deze erfdiensbaarheid van openbaar nut na te leven.

De uiteindelijke koper zal een kopie van voormeld schrijven de dato 27 maart 2024 ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld schrijven de dato 27 maart 2024 op het kantoor van ondergetekende notaris De Decker te Brasschaat, ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

Bij brief van 27 maart 2024 heeft FLUXYS het volgende meegedeeld:

“Geachte

In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat de aangeduide zone gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.

Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder de aangeduide zone.

Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.

Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.

De wettelijke erfdiensbaarheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing.

De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden.

Erfdiensbaarheid op te nemen in de akte

Artikel 1

Een wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.

Artikel 2

A. Activiteiten die niet zijn toegelaten

Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.

B. Wettelijke meldingsplicht

*Elk werk/ontwerp dient **minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.*

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar / (erf)pachter / huurder / bouwheer / studiebureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

*De melding gebeurt via de **KLIP-website**: <https://klip.vlaanderen.be>*

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 3

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel."

Statuten

Verder geschiedt deze verkoping onder alle overige in hoger vermeldde statuten en in de eraan gehechte stukken bepaalde voorwaarden, die van kracht zijn als waren zij in onderhavig proces-verbaal zelf opgenomen.

Door hun bod verklaren de kandidaat-kopers kennis te hebben en volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van voormelde statuten met aangehechte stukken en erkennen zij te weten dat zij door het enkel feit eigenaar te worden van voorschreven eigendom, zij geplaatsd zullen zijn in alle rechten en plichten die hieruit voortvloeien.

De uiteindelijke koper zal een kopie van deze statuten ontvangen. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode liggen de statuten van voormeld onroerend goed op het kantoor van notariaat De Decker te Brasschaat, ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

De uiteindelijke koper zal tevens alle rechtsgeldig reeds genomen beslissingen van de algemene vergadering moeten naleven.

Elke overdracht- of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot zal steeds moeten vermelden dat partijen volledig kennis hebben van de statuten en de aangehechte stukken, en door het enkele feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot, geplaatsd zijn in alle rechten en plichten die hieruit voortvloeien.

Eigendoms- en risico-overdracht en ingenottreding

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan op datzelfde ogenblik over op de koper. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's.

De door de verkoper individueel afgesloten brandverzekeringpolis vervalt van rechtswege drie maanden na de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, tenzij deze polis reeds eerder werd beëindigd door de verkoper. De verkoper is niet meer verplicht om het eigendom te verzekeren tegen brand vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

De verkoper verklaart dat het verkochte eigendom tot op heden verzekerd is via een globale of blokpolis.

De koper zal de verzekeringspolissen tegen brand en andere onheilen, afgesloten door de gemeenschap der eigenaars dienen voort te zetten.

De koper zal van het eigendom in genot en gebruik treden na volledige betaling van de koopprijs, kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten, maar **ten vroegste zes weken na de definitieve toewijzing**.

Vóór de volledige betaling van de aankoopprijs mag de koper het verkochte goed geen enkele noemenswaardige wijziging, afbraak of beschadiging laten ondergaan op straffe van onmiddellijk zijn aankoopprijs, of het nog verschuldigde gedeelte ervan, te moeten betalen, verhoogd met een vergoeding die overeenstemt met drie maanden rente, berekend tegen tien procent (10 %) per jaar, onverminderd, zo het nodig lijkt, van alle andere schadeloosstellingen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Huurcontracten

Uit een opzoeking van ondergetekende notaris bij het kantoor rechtszekerheid, blijken volgende geregistreerde huurcontracten:

- een huurcontract van 21 februari 2007;
- een huurcontract van 1 januari 2014

Er wordt tevens melding gemaakt van een contract van 24 augustus 2012 maar dit werd niet geregistreerd en lijkt te zijn hernomen in het contract van 1 januari 2014.

De verkoper heeft verklaard dat voormelde huurcontracten allemaal beëindigd zijn en dat het onroerend goed niet verhuurd is en dat derden hierop geen gebruiksrechten hebben.

Belastingen en taksen:

Alle belastingen en taksen, hierin begrepen de onroerende voorheffing, op het voormelde onroerend goed drukkende, zullen door de definitieve koper moeten gedragen en betaald worden vanaf de dag dat de toewijzing definitief is geworden. De koper zal zijn aandeel in deze belastingen betalen aan ondergetekende notaris op het ogenblik van de betaling van de kosten van de openbare verkoping, volgens de afrekening, hem verstrekt door ondergetekende notaris.

Dit geldt ook voor alle 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.

De verkoper verklaart dat hem geen verhaalbelastingen bekend zijn en dat bij zijn weten het goed niet is opgenomen op de lijst van de leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare en/of verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Abonnementen water, gas en 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, in voorkomend geval, vanaf zijn ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vordering 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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Wat betreft de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector, waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die hij beroepshalve op in België gelegen woningen verricht of van handelingen van zijn aangestelden, heeft de verkoper verklaard dat er aan voormeld goed **geen werken** door dergelijke architecten, aannemers of dienstverleners zijn gebeurd waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning dateert van na 1 juli 2018.

Met verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid wordt bedoeld, de verzekering die de burgerlijke aansprakelijkheid zoals bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek dekt, voor een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken, beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw, wanneer deze laatste de soliditeit of de stabiliteit van de woning in gevaar brengt, met uitsluiting van een aantal schadeverwekkende handelingen zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

Verklaring overeenkomstig het Vlaams Bodemdecreet

Ondergetekende notaris doet opmerken dat de verkoop, die uit de openbare tekoopstelling kan voortvloeien, moet worden aanzien als "een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden" als bedoeld in het Vlaams Bodemdecreet.

Ondergetekende notaris maakt alhier dan ook uitdrukkelijk melding van het feit dat een bodemattest werd aangevraagd betreffende voorschreven eigendom, welk attest werd afgeleverd door OVAM op 8 maart 2024, en waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <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.
te Mechelen, 08.03.2024”

De uiteindelijke koper zal een digitale kopie van dit bodemattest ontvangen. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld bodemattest op het kantoor van ondergetekende notaris De Decker te Brasschaat, ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

Voor zover ondergetekende notaris dit heeft kunnen nagaan en volgens verklaring van bepaalde verkopers is er, voor zover hem bekend, op voorschreven eigendom (zijnde zowel de verkochte particulieren als de gemeenschappelijke delen waarin de particulieren gerechtigd zijn) geen inrichting gevestigd is of was die bodemverontreiniging kan veroorzaken en daartoe werd opgenomen op de lijst waarvan sprake in zelfde Bodemdecreet.

In ieder geval was er volgens de huidige informatie noch in de particuliere delen een risico-inrichting gevestigd, noch in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting gevestigd die uitsluitend dienstig was voor de particuliere kavel, zodat overeenkomstig het bodemdecreet voor onderhavige overdracht geen onderzoeken dienen te gebeuren.

De verkoper erkent door ondergetekende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, zo onder meer op de bepalingen van dit decreet betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin vervatte aansprakelijkheidsregeling terzake, alsook op de procedure die moet worden gevolgd alvorens kan worden overgegaan tot 'overdracht van een grond' waarop een 'lijst-inrichting' is of was gevestigd en op de gevolgen van de niet-naleving van deze procedure.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk niet op de hoogte te zijn van om het even welke bodemverontreiniging met betrekking tot voorschreven eigendom.

Uit een brief van de gemeente Hoogstraten de dato 12 maart 2024 blijkt overigens dat voor voorschreven eigendom geen ARAB- en/of VLAREM vergunningen werden aangetroffen voor activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO(BO), en dat voor dit eigendom evenmin een VLAREM-milieuvergunning van toepassing is, noch dat voor het eigendom een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit is afgeleverd.

Ondergetekende notaris bevestigt, op basis van hoger vermelde verklaringen en gegevens, dat de regeling van het Vlaams bodemdecreet betreffende de overdracht van gronden werd nageleefd.

Stookolietank:

De verkoper verklaart dat er zich, voor zover hem bekend, in of op het verkochte eigendom, te weten in de particuliere delen, **geen stookolietank** bevindt, noch bovengronds noch ondergronds en dat hij niet op de hoogte is dat er in het verleden één aanwezig was die werd verwijderd.

De verkoper verklaart evenmin kennis te hebben van een stookolietank in de gemeenschappelijke delen die uitsluitend bestemd is of was voor hoger vermelde particuliere delen.

In een schrijven van de syndicus van het gebouw de dato 8 maart 2024 wordt er letterlijk gemeld: “Er is geen (stookolie)tank.”

Asbest:

De notaris informeert dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie (te weten met minstens een dak en die een mens kan betreden) met risicobouwjaar (te weten opgericht voor 2001) ten laatste op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

Vanaf 23 november 2022 moet een eigenaar die een onderhandse overeenkomst tot verkoop of een wederzijdse aankoop-verkoopbelofte tekent (ongeacht of het de volle eigendom, blote eigendom, vruchtgebruik dan wel een onverdeeld deel betreft), voorafgaandelijk een asbestinventaris laten opmaken door een deskundige, op basis waarvan de OVAM een asbestinventaris-attest zal afleveren. De eigenaar is verplicht dit attest bij het sluiten van de onderhandse overeenkomst aan de koper te overhandigen. Voor privaatieve kavels in een gedwongen mede-eigendom moet de eigenaar over een dergelijk attest beschikken voor de privaatieve kavel. Voor de gemeenschappelijke delen is een asbestinventarisattest verplicht vanaf 1 mei 2025. Indien er geen onderhandse overeenkomst werd gesloten, geldt dezelfde verplichting voor akten verleden vanaf 23 november 2022.

Bij niet naleving van deze bepalingen, heeft de verwerver het recht de nietigheid van de overeenkomst te vorderen.

De verkoper verklaart dat het eigendom werd opgericht vóór het jaar 2001.

Hij beschikt thans over een asbestinventarisattest.

De instrumenterende notaris bevestigt dat het asbestinventaris-attest ter inzage ligt voor de kandidaat-kopers. Een exemplaar zal worden overhandigd bij de ingenottreding. Dit certificaat de dato 22 maart 2024, opgemaakt door deskundige Rudi De Vocht heeft volgende unieke code: 20240322-000261.000. De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

Asbestmaterialen: 2

Beperkingen: 1

Uitsluitingen: 0

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal: dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen: verwijderen

0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal: zorgvuldig beheren”

Ruimtelijke ordening

Indien het eigendom in de toekomst mocht getroffen worden door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten tot op heden voor het verkochte eigendom geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch in het vooruitzicht gesteld.

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het verkochte eigendom op heden niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundig misdrijf in de zin van artikel 6.2.1. van de VCRO, alsook niet van een stedenbouwkundige inbreuk in de zin van artikel 6.2.2. van de VCRO.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte eigendom niet werd opgenomen op een inventaris van leegstaande, verkrotte of verwaarloosde (bedrijfs-)gebouwen of woningen en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

Voorkooprecht

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Vlaamse Codex Wonen, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud, het Vlaams decreet op de Ruimtelijke Ordening, en enige andere conventionele of overheidsregeling.

Het voorkooprecht dat oorspronkelijk werd voorzien in de statuten voor de andere mede-eigenaars werd blijkens één van de statutenwijzigingen opgeheven (zie hoger). De verkopers verklaren dat er naar hun weten geen conventioneel voorkooprecht meer van toepassing is.

Specifieke stedenbouwkundige informatie:

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de liefhebbers gewezen op de bepalingen van artikel 4.2.1 van deze Codex, artikel waarin de handelingen vermeld staan waarvoor een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De tekst van artikel 4.2.1. luidt als volgt:

“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”

Blijkens de voorhanden zijnde gegevens werd de gemeente waarin voorschreven eigendom gelegen is reeds opgenomen op de lijst waarvan sprake in artikel 7.6.4 van deze Codex.

Uit een schrijven van de gemeente de dato 12 maart 2024, gericht aan ondergetekende notaris De Decker blijkt onder meer met betrekking tot voorschreven eigendom het volgende:

1.- dat hiervoor volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Het verbouwen van een expeditiegebouw-Blok B.

Referentie: 13014_1987_1962

Gemeentelijk dossiernummer: 871962

Datum beslissing: 16/06/1987

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Het verbouwen van de voorgevel van een expeditiegebouw Blok B.

Referentie: 13014_1985_1567

Gemeentelijk dossiernummer: 851567

Datum beslissing: 01/10/1985

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Verbouwen voorgevel expeditiegebouw-Blok B.

Referentie: 13014_1985_1427

Gemeentelijk dossiernummer: 851427

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 05/02/1985

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Het bouwen van een verbruikzaal.

Referentie: 13014_1982_970

Gemeentelijk dossiernummer: 82970

Datum beslissing: 26/10/1982

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Het verbouwen van expeditiegebouw blok B.

Referentie: 13014_1982_951

Gemeentelijk dossiernummer: 82951

Datum beslissing: 20/09/1982

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Verbouwen van expeditiegebouw blok B.

Referentie: 13014_1982_922

Gemeentelijk dossiernummer: 82922

Datum beslissing: 12/07/1982

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Het bouwen van 2 expeditiegebouwen.

Referentie: 13014_1982_833

Gemeentelijk dossiernummer: 82833

Datum beslissing: 01/02/1982

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: het vervangen van een lichtreclame bij een bankkantoor

Referentie: 13014_2000_105

Gemeentelijk dossiernummer: 2000105

Datum beslissing: 15/05/2000

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: renoveren van de voorgevels van 2 bedrijfsgebouwen

Referentie: 13014_2005_70

Gemeentelijk dossiernummer: 200546

Datum beslissing: 13/05/2005

Milieuvergunning

Dossiernummer: 1993150

Datum: 06/09/1993

Vergunning procedure: Vlarem

Activiteiten:

Rubriek: 3.3.

Omschrijving: Lozen n/ normale huiswater in Riool

Risicoklasse: Klasse 2

Milieuvergunning

Dossiernummer: 1998110

Referentinummer: m98/3/018

Datum: 30/11/1998

Vergunning procedure: Vlarem

Activiteiten:

Rubriek: 17.4.

Omschrijving: Opslagpl. v. stoffen in bijl.7-titel I

Risicoklasse: Klasse 3

Omgevingsvergunning

Beschrijving: het oprichten en exploiteren van een tankstation

Omv nummer: OMV_2021126268

Project type: Aanvraag omgevingsproject

Datum beslissing: 03/03/2022

Type: Voorwaardelijk vergund

Omgevingsvergunning

Beschrijving: het exploiteren van een breekinstallatie

Omv nummer: OMV_2024009726

Project type: Melding omgevingsproject

Datum beslissing: 08/02/2024

Risicoklasse: Klasse 3

Inrichtingsnummer: 20240123-0042

Activiteiten:

Rubriek: 2.2.2.h)

Omschrijving: afvalstoffen, afkomstig van één specifiek bouw- en sloopwerf of wegenwerk, waarbij minstens 50% van de stoffen na behandeling nuttig wordt aangewend op de plaats van het ontstaan ervan, waarbij de inrichting niet langer dan één jaar in exploitatie zal zijn en waarbij de inrichting zich op maximaal 1000 m van het wegenwerk bevindt of ter plaatse (op het perceel zelf of op een aangrenzend perceel) van de bouw- en sloopwerf

Risicoklasse: Klasse 3

Omgevingsvergunning

Beschrijving: het exploiteren van een bemaling

Omv nummer: OMV_2024011679

Datum beslissing: 15/02/2024

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 3

Inrichtingsnummer: 20240119-0033

Activiteiten:

Rubriek: 53.2.2°a)

Omschrijving: maximaal 30.000 m3 per jaar

Risicoklasse: Klasse 3

Omgevingsvergunning

Beschrijving: het exploiteren van een breekinstallatie

Omv nummer: OMV_2024030828

Project type: Melding omgevingsproject

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 3

Inrichtingsnummer: 20240123-0042

Activiteiten:

Rubriek: 2.2.2.h)

Omschrijving: afvalstoffen, afkomstig van één specifiek bouw- en sloopwerf of wegenwerk, waarbij minstens 50% van de stoffen na behandeling nuttig wordt aangewend op de plaats van het ontstaan ervan, waarbij de inrichting niet langer dan één jaar in exploitatie zal zijn en waarbij de inrichting zich op maximaal 1000 m van het wegenwerk bevindt of ter plaatse (op het perceel zelf of

op een aangrenzend perceel) van de bouw- en sloopwerf

Risicoklasse: Klasse 32.

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit eigendom volgens het gewestplan GWP_02000_222_00016_00002 van 4 juli 1984, de volgende is: **industriegebied**;

3.- dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en/of IV van de zelfde Codex, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4.- dat voor dit eigendom **(nog) geen** recht van voorkoop geldt zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van zelfde Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkeepsrecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5.- dat voor dit eigendom **geen** (niet-vervallen) omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6.- dat dit eigendom op dit ogenblik **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De uiteindelijke koper zal een kopie van dit stedenbouwkundig uittreksel ontvangen. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld stedenbouwkundig uittreksel op het kantoor van ondergetekende notaris De Decker te Brasschaat, ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

Informatieverplichting syndicus:

Bij aangetekend schrijven van ondergetekende minuuthoudende notaris van 2 maart 2024, gericht aan de syndicus van het gebouw, de heer Theo van Kuijck, werden de verzoeken gericht waarvan sprake in artikel 3.94 §§ 1-2 van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus van het gebouw heeft dit schrijven beantwoord op 8 maart 2024.

De syndicus heeft hierbij onder andere het volgende meegedeeld:

“Voor 2024 zal de ALV naar waarschijnlijkheid het werkkapitaal opvragen voor in totaal 30.000 Euro. Voor dit pand betekent dat $882/11339=2333,54$ Euro. De bijeenkomst zal in april/mei 2024 worden gehouden.

Verder is de verplichting aangegaan en daartoe is ook besloten in opeenvolgende ALV's om de gronden te verwerven ten bedrage van 433.393 euro + 12% + kosten notaris + excl BTW = ca 550.000. Deze bedragen zullen als provisie binnenkort door de notaris ISIs Vermander worden opgevraagd. Dit bedrag is obv van $550.000 \text{ euro} \times 882/11339 = 42781,55$ Euro.

Gelieve rekening te houden met een kosteninbreng van $2333,54 + 42781,55 = \text{Euro } 45.115,10$ ”

Blijkens e-mail uitgaande het notariskantoor belast met de overdracht van de grondaandelen (Agora Notarissen) wordt het grondaandeel verbonden aan de kavel, voorwerp van onderhavige akte, begroot op tweeënveertigduizend achthonderddrieënzestig euro vierennegentig cent (€ 42.863,94).

Volgend op een verdere navraag bij de syndicus omtrent het definitief door de eigenaar van de hoger vermelde privatieve kavel te betalen bedrag, heeft deze laatste het volgende meegedeeld:

“Ik heb u eerder op de hoogte gebracht (zie mail onder) dat een betaling van 50.000,- voorzien moet worden aan de VME ten behoeve van de verplichtingen die VME is aangegaan tot betaling van de gronden. Dit dient een uitdrukkelijke voorwaarde in de transactie te zijn, zoals eerder aangeduid per mail.

Dit bedrag is samengesteld door het voorschieten en storten van het oorspronkelijke bedrag van 42.863,94 + de verplichtingen voortvloeiend uit het gebruik van het kapitaal van de overige leden (obv van besluit ALV VME) = 50.000,- “

Volgens de huidige informatie van ondergetekende notaris zal de uiteindelijke eigenaar dus een bedrag van VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 50.000,00) dienen te betalen aan de VME.

De uiteindelijke koper zal een kopie van dit schrijven ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld schrijven van de syndicus op het kantoor van ondergetekende notaris De Decker te Brasschaat, ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

Gewone en buitengewone gemeenschappelijke lasten

De uiteindelijke koper zal de gewone gemeenschappelijke lasten moeten dragen vanaf de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

De verkoper is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van het door hem betaalde aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Het aandeel van de kavel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de verkoper en opgevraagd bij de uiteindelijke koper.

De uiteindelijke koper draagt de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, eerste lid 1°, 2°, 3° en 4° van het Burgerlijk Wetboek, te weten:

- het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht of zal verzoeken;
- de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht of zal verzoeken;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht of zal verzoeken;
- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht of zal verzoeken.

Specifieke informatie inzake onroerend erfgoed:

De verkoper bevestigt dat voormeld onroerend goed **niet** het voorwerp is van een bescherming als onroerend erfgoed, waarbij onder onroerend erfgoed wordt verstaan een archeologische site, een monument, een cultuurhistorisch landschap en/of een stads- en dorpsgezicht. De verkoper bevestigt dat het goed **evenmin** het voorwerp is van een opname in de inventarissen van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, van archeologische zones, van historische tuinen en parken of vermelding in de landschapsatlas. De verkoper bevestigt evenmin op de hoogte te zijn van een voornemen in die zin.

Overstromingsgebied:

Uit nazicht op onder meer www.waterinfo.be/informatieplicht blijkt met betrekking tot voorschreven eigendom dat:

- de Perceelscore of P-score van het kadastraal perceel is: B;
- de Gebouwscore of G-score van het gebouw is: B;
- dit NIET gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone;
- dit NIET gelegen is in een signaalgebied.
- dit NIET gelegen is een risicozone voor overstroming;

De verkoper verklaart dat er geen recent (minder dan één jaar oud) overstromingsattest werd opgemaakt. Dit is een attest opgemaakt door een bevoegde deskundige om de P-score en G-score te actualiseren op basis van de gebouwkenmerken, de bouwwijze of de genomen maatregelen voor de bescherming tegen overstromingen.

Informatief wordt aan partijen in verband hiermee gemeld:

- de P-score geeft de mate van overstromingsgevoeligheid van een perceel grond weer;
- de G-score geeft, indien van toepassing, de mate van overstromingsgevoeligheid van een gebouw (groter dan 25 m²) weer.

De P-score en de G-score bestaan uit vier klassen (A, B, C en D), die het volgende betekenen:

1° klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

2° klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050;

3° klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

4° klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

De P-score kan nooit lager zijn dan de G-score.

Vlaams Bosdecreet:

Uit nazicht op onder meer GEO-VLAANDEREN blijkt dat voorschreven eigendom **niet valt onder de bepalingen van het bosdecreet**. De verkoper verklaart bovendien dat, voor zover hem bekend, voorschreven eigendom niet onder de bepalingen van dit bosdecreet valt.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende notaris op datum van 27 maart 2024 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Postinterventiedossier:

De verkoper deelt mee dat er, voor zover hem bekend, voor het hoger beschreven eigendom **geen** postinterventiedossier werd opgesteld en hij bevestigt dat er, voor zover hem bekend, aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één (1/5/2001) geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

Controle elektrische installatie

Niet van toepassing (geen wooneenheid).

EnergiePrestatieCertificaat (EPC)

Op vraag van de instrumenterende notaris, heeft de verkoper bevestigd dat voormeld onroerend goed een niet-residentieel gebouw betreft en dat de bruikbare vloeroppervlakte meer dan 50 m² en minder dan 500 m² bedraagt, zodat er een energieprestatiecertificaat (EPC) vereist is en dat hij dit heeft laten opmaken.

Dit certificaat de dato 14 maart 2024, opgemaakt door energiedeskundige Rudi De Vocht heeft de unieke code 20240314-0003176919-KNR-1 en vermeldt label D.

De uiteindelijke koper zal het origineel EPC ontvangen na betaling van de prijs en kosten zoals hoger vermeld. Vanaf de eerste dag waarop de verkoping wordt bekendgemaakt tot op het moment van afsluiting van de biedingsperiode ligt voormeld EPC op het kantoor van ondergetekende notaris De Decker te Brasschaat, ter inzage voor alle kandidaat-kopers.

Renovatieverplichting

De koper wordt door ondergetekende notaris ook gewezen op de renovatieverplichting die geldt voor niet-residentiële gebouwen. Dit houdt onder andere in dat binnen de 5 jaar na vandaag maatregelen moeten worden genomen inzake dakisolatie, vervangen van enkel glas, vervangen van oude verwarmingsinstallaties, vervanging van oude koelinstallaties en de gebouweenheid moet binnen de 5 jaar na overdracht een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% (of label E) behalen. Vervolgens moet een nieuw Energieprestatiecertificaat worden opgemaakt.

Woonstkeuze

Iedereieder en verkoper die niet woonachtig is in België is gehouden woonstkeuze te doen op een adres in België en dit schriftelijk ter kennis te brengen aan ondergetekende notaris, zo niet, zal hij van rechtswege geacht worden woonstkeuze te hebben gedaan op het kantoor van ondergetekende notaris.

Forumkeuze

Bij betwisting zijn enkel de Rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

5) CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor: notariaat De Decker te 2930 Brasschaat, Donksesteenweg 33.

Dossierbeheerder: Samuel De Winter, notarieel jurist, e-mail: samuel@notariaatdedecker.be, rechtstreekse telefoonlijn: 03/650.16.74.

Algemene contactgegevens notariskantoor: e-mail: info@notariaatdedecker.be, telefoon: 03/650.16.80.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN:

Behoudens de afwijkingen in de bijzondere voorwaarden in huidig proces-verbaal of door het Gerechtelijk Wetboek bepaald, geschiedt deze verkoop onder de hierna gemelde lasten en voorwaarden, vervat in een algemeen lastenkohier met als titel “**Eenvormige verkoopvoorwaarden Biddit – (9 januari 2024)**”, van toepassing op alle gedematerialiseerde openbare verkopen in België 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 bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borggen 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 bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- 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 biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bieder 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 bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling

een schadevergoeding te bekomen;

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 artikelen 1193 of 1587 van het 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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Oud 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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- *Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);*
- *Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);*
- *Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);*
- *Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);*
- *Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);*
- *Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);*
- *Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);*
- *Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);*
- *Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);*
- *Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);*
- *Veertien komma vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);*
- *Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);*
- *Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);*
- *Dertien komma vijfnegentig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);*
- *Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend 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 vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftwintigduizend 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 vijfnegenentig 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 vijfnegentig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), 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 weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveriling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopvoorwaarden, 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 verkoopvoorwaarden. 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 abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES:

De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in

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

Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, 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.

DIVERSE VERKLARINGEN:

ALGEMEEN

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteitsgegevens van comparanten te hebben nagezien op zicht der stukken door de Hypotheekwet vereist; deze identiteitsgegevens en de identiteit zelf werden hem, wat de comparanten-natuurlijke personen betreft, ook aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsstukken.

SLOTVERKLARINGEN

Indien in dit proces-verbaal werd verwezen naar vroeger verleden akten, werden deze akten, in zoverre zij voor de betrokken partij nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopij bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht door ondergetekende minuuthoudende notaris.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen).

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt zoals reeds vermeld te Brasschaat op mijn kantoor, datum als voormeld.

En vervolgens door mij, notaris, getekend.