

VERKOOPSVORWAARDEN VOOR ONLINE-VERKOOP OP BIDDIT.BE

Het jaar tweeduizend vijftwintig.

Op twaalf februari

Ga ik **Pieter Herman**, notaris met standplaats te Antwerpen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

#

Hierna conventioneel genoemd "**de verkoper**"

VERKOOPSVORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

TOELICHTING-VOORLEZING VAN HET VERSLAGSCHRIFT

Het volledig verslagschrift zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte, alvorens deze te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaren dat al hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparanten mee dat het verslagschrift integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen dit op prijs stelt, alsook indien minstens één van hen meent dat het ontwerp van het verslagschrift niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van het verslagschrift tijdig voor het verlijden van de akte ervan ontvangen te hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen en op de integrale voorlezing van het verslagschrift geen prijs stellen.

Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van het verslagschrift zullen steeds integraal worden voorgelezen.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Pieter HERMAN BVBA

Van Breestraat 33 - 2018 Antwerpen

Tel.: 03/233.17.66 - Fax: 03/231.59.75

BTW: BE 0658.869.827.

Email: notaris@notaris-herman.be

Beschrijving van het onroerend goed:

GEMEENTE BOOM- eerste afdeling

Een woonhuis in verkrotte toestand op en met grond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen **Noeveren 132**, volgens titel en huidig kadaster gekend wijk A nummer 459L2 P0000, met een oppervlakte van achtenvijftig centiare (58ca) met **achterliggende tuin** volgens titel en huidig kadaster gekend wijk A nummer 497Z P0000, met een oppervlakte van vijftig centiare (50ca), **samen groot honderd en acht vierkante meter.**

KI: honderdachttien euro (€ 118,00) voor de woning, 0 EUR voor de tuin.

Hierna aangeduid als "**het goed**".

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

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

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

Oorsprong van eigendom:

#

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **HONDERDDUIZEND EURO** (€ 100.000,00).

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **9 april 2025 om 14:00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **17 april 2025 om 14:00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vier en twintig april tweeduizend vijf en twintig om 14:00 uur**

Bezoeken en publiciteit

De onroerende goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op eigen risico en

verantwoordelijkheid elke woensdag en elke zaterdag , telkens tussen **dertien en vijftien uur** en dit de eerste keer op **negentien maart tweeduizend vijf en twintig**.

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

In het kader van deze verkoop zal **publiciteit** gevoerd worden op elektronische websites, waaronder minimum de websites www.zimmo.be, www.biddit.be, www.notaris.be. Verder wordt publiciteit gevoerd in het "NOTARISBLAD", zijnde notaris.be, te weten een bijdrage van de Gazet Van Antwerpen, dan wel bij de Standaard/Het Nieuwsblad. Dit kan bovendien aangevuld worden met andere websites, zoals www.immoweb.be, evenals het aanplakken van affiches, en/of het aanbrengen van een publiciteitsbord ter plaatse.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

De verkoper verklaart dat het woonhuis thans **niet verhuurd is** en dat het onroerend goed vrij zal zijn van gebruik na het betalen van de kosten en de koopprijs.

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

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkopers wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkoop- of voorkeurrecht van iedere

persoon aan wie een dergelijk recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zouden zijn.

De uitoefening van dit recht vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Wettelijk of decretaal voorkooprecht:

Uit opzoeken verricht in de digitale databank van de Vlaamse Overheid (aangehouden door de Vlaamse Landmaatschappij) met betrekking tot de wettelijke en decretale voorkooprechten, blijkt dat voorschreven goed **onderworpen is aan dergelijke voorkooprechten, zijnde het voorkooprecht Vlaamse Waterweg.**

Het voorkooprecht Vlaamse Waterweg werd aangeboden op elf februari tweeduizend vijf en twintig.

Contractueel voorkooprecht, recht van voorkeur of recht van wederinkoop:

Uit de vorige eigendomstitels of andere voorhanden zijnde stukken, blijkt dat er geen contractueel voorkooprecht, recht van voorkeur toegestaan werd.

Staat van het goed - Gebreken

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

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken met uitzondering wat hierna wordt vermeld.

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

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

De verkoper verklaart geen erfdiensbaaheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van erfdiensbaaheden, **behoudens** hetgeen hierover vermeld staat in de hierna vermelde aankoopakte verleden voor notaris Johan Rooms te Boom op 10/01/2020 waarin verwezen wordt naar een vroegere eigendomstitel verleden door notaris Ludo Lamot te Niel op 13/6/2012 letterlijk luidend als volgt:

“De verkopers stellen de kopers in kennis van de volgende bepalingen bedongen bij akte verleden voor notaris Karel Tobback te Boom op éérentwintig februari tweeduizend en zes en die de kopers dienen te eerbiedigen en aan hun rechtsopvolgers op te leggen, voor zover zij nog geldig zijn of geldig zouden kunnen worden ingeroepen.

Deze bedingen worden hierna letterlijk overgenomen:

“Aangaande deze erfdiensbaaheden wordt er hier verwezen naar hetgeen geschreven staat in gemelde akt van verkoop de dato acht en twintig maart negentien honderd vier en veertig, en dewelke de koopster verklaart wel te kennen, en er zich naar

te dragen, en van welke akt haar ook het afschrift zal overgemaakt worden, en ons notaris ontslaat van hier nogmaals melding van te maken.

Deze luiden als volgt:

“Diensaangaande wordt er hier gemeld en geschreven hetgeen voorkomt in gemelden akt van eindelijke toewijzing van twaalf october laatst, te weten:

Betreffende de koopen vier tot en met veertien waarvan de bij deze verkochte goederen koopen tien, elf en twaalf zijn. Deze koopen zullen aan elkander uitweg moeten verleenen op de thans bestaande breedte om alzo naar de straat te kunnen komen.

Zij zullen hunnen eigendom van huis naar de stal niet mogen afsluiten.

De bestaande waterafloopen zullen moeten blijven geëerbiedigd worden, maar er zullen geen nieuwe mogen bij gemaakt worden, zoodat de verschillende koopen deze erfdiensbaahed aan elkander zullen moeten gedoogen, om het vuile water naar de fabriek af te leiden. Dit geldt ook voor den afdrup der pannen langs den achterkant dezer huizen.

De vensters of openingen welke van de stallen op de fabriek zouden uitgeven, zullen zes maanden na het sluiten van den vrede door de koopers op hunne eigene kosten moeten dichtgemetst worden.

De stallen en gemakken zullen in gebruik mogen blijven zooals ze thans dienen tot zes maanden na het sluiten van den vrede, dan zal elke koper moeten zorgen voor een eigen gemak met gemakput en stal, staande op zijn eigen grond.

De afsluitingen of bouwingen, gebeurlijk op te richten door de koopers tusschen hun eigendom en den eigendom van de verkoopster zullen op hunne eigene grond moeten gebouwd worden, zij zullen geen recht hebben de overname ervan te eischen van de verkoopster.

De koopen worden verkocht alsof zij nooit aan een en denzelfden eigenaar toebehoord hadden en zij dus vrijgesteld van het recht van gespleten erf en van bestemmings des huisvaders."

- In voormelde akte verleden voor het aankoopcomité op één juli tweeduizend en drie, staat vermeld hetgeen volgt:

"De verkoper wijst de koper op het feit dat het goed het voorwerp uitmaakt van het Ministerieel besluit houdende bescherming van Monumenten, Stads- en dorpsgezichten van 25 juli 1986. Volgens artikel 2 van dit besluit wordt de wijk Noeveren, waarin het goed ligt, om reden van historische en industrieel-archeologische waarde beschermd als dorpsgezicht. In artikel 3 staat een opsomming van algemene erfdiensbaarheden die gelden voor heel het gebied. Hierin staan o.m. volgende erfdiensbaarheden letterlijk vermeld:

- behoud van de niveauverschillen en de op verschillende niveau's gesitueerde inplantingen;
- behoud van de kleinschalige woningbouw. Nieuwbouw op de daarvoor aangewezen delen moet in harmonie zijn met de bestaande bebouwing van het gehele gebied;
- behoud van het open plein W.-waarts van de paapovens der Gebroeders Lauwers;

Een kopie van het volledige klasseringsbesluit zal als bijlage aan deze akte gehecht blijven. De koper verbindt zich er toe zijn eigendom goed te onderhouden en daaraan geen veranderingen aan te brengen zonder toelating van de bevoegde overheid.

Hij verklaart zich te zullen onderwerpen aan alle voorwaarden welke zullen opgelegd worden door de bevoegde overheid ingevolge voormelde bescherming.""

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

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.

Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangevraagd zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) 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, verklaart de verkoper 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 oud 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 schade verwekkende 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.

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige informatie

a) Algemeen:

1. Indien er geen stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest dat het bekomen voor een dergelijke vergunning in het vooruitzicht stelt voorhanden is, heeft de koper geen zekerheid dat hij op het goed vergunningsplichtige werken kan uitvoeren.

Voor het geval het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor-

of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voorverlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkopers te kunnen uitoefenen.

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

3. De notaris wijst partijen er verder nog op dat uit de eventuele hieronder opgenomen vermeldingen dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;
- het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht; De notaris kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.

De notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente werd bekomen en dat de informatie inzake stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de Stad verstrekte gegevens.

b) Verklaring verkoper:

De verkoper verklaart:

- dat het onroerend goed geen verlaten gebouw betreft dat werd opgeëist door de burgemeester zoals bedoeld in artikel 134 bis van de gemeentewet;
- wel kennis te hebben dat het verkochte onroerend goed is opgenomen in de inventaris van leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare en verwaarloosde eigendommen zoals bepaald in artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.
- geen kennis te hebben enig onteigeningsbesluit of voorstellen daartoe;
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- dat het eigendom niet gelegen is in een erkend gebied afgebakend in het kader van een stads- of dorpsherwaarderingsoperatie of in een woonnoodgebied.

- dat het eigendom door de bevoegde burgemeester niet werd opgeëist om ter beschikking te stellen van dakloze personen, overeenkomstig artikel 134 bis van de gemeentewet.

- Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris 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.

- dat hij voor alle door hem opgerichte gebouwen de nodige bouw- en/of stedenbouwkundige vergunningen heeft bekomen en dat deze werden opgericht conform de afgeleverde vergunningen, **behoudens het hiernavermelde:**

Bouwovertredding

De achtergevel werd opgetrokken met snelbouwstenen, deze moeten vervangen worden in rode baksteen conform aanliggende woningen).

De koper zal hiervan zijn eigen zaak dienen te maken ter gehele ontlasting van enig verhaal op de verkoper.

c) Informatieplicht van de notaris:

a) Ingevolge het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijk ordening, waarbij de regelgeving werd samengebracht in de Vlaamse Codex op de Ruimtelijke Ordening, hierna genaamd de "Codex", informeert de notaris de partijen als volgt:

1) De koper wordt op de hoogte gebracht van de vergunningsplichtige werken, opgesomd in artikel 4.2.1. van de Codex;

2) Bij brief en stedenbouwkundig uittreksels de dato 21/01/2025 deelde de Gemeente Boom mee dat de stedenbouwkundig situatie van het goed de volgende is **voor de woning :**

1. uitgereikte **omgevingsvergunningen** voor stedenbouwkundige handelingen:

- beschrijving : bouwen van een garage - referentie : 11005-2006-129 gemeentelijk dossiernummer : 2006/00126 - beslissing eerste aanleg: vergund - datum beslissing: 17/10/2006 vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- beschrijving: afbreken en herbouwen van de woning - referentie: 11005-2013-62 gemeentelijk dossiernummer : 2013/0040 - beslissing eerste aanleg geweigerd - datum beslissing: 08/07/2013 - vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- beschrijving: vernieuwen dak en steken van een kleine kapvenster langs achterkant - referentie : 11005-1970-24 gemeentelijk dossiernummer : 1970/04678 - beslissing eerste aanleg : vergund - datum beslissing : 14/07/1970 - vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen

Vergund geacht gebouwen:

- Type : onweerlegbaar
 - Gemeentelijk dossiernummer 1950/0137 - functie gebouw : wonen - kwetsbaar gebied : neen - status : positief - datum beslissing: 01/02/1950 - vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen - beschrijving : optrekken bergplaats
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister: **woongebieden besluit tot goedkeuring datum 28/10/1998 - referentie : GWP-02000-222-00014-00008 - Referentie RUP - 10000-213-00145-00001 beschrijving : afbakening kleinstedelijk gebied Boom - Rumst - status: definitieve vaststelling - datum: 28/11/2018;**
 3. het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (te weten een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er **geen** procedure is voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende (voorheen geen dagvaarding overeenkomstig artikel 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en geen beslissingen geweest)
 4. recht van voorkoop ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een voorkeurs- of projectbesluit: **geen.**
 5. toepasselijke omgevingsvergunningen voor het **verkavelen** van gronden: **geen.**
 6. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een **voorkeursbesluit of van een projectbesluit.**
 7. Voor het goed is op dit ogenblik **geen planbatenheffing** verschuldigd.
 8. Milieuvergunningen:
 - geen bekend.
 9. Zoneringsplan : bestemming Centraal gebied
 10. Waterwinningsgebied
Het goed is niet gelegen in een waterwinningsgebied.
 11. Leegstaande en verwaarloosde gebouwen
 - inventaris type : leegstand - Referentie : LSW201561 - onroerend goed type: woning - opgenomen sinds 07/08/2015 - inventaris status: Opgenomen in inventarisBij brief en stedenbouwkundig uittreksel de dato 21/01/2025 deelde de Gemeente Boom mee dat de stedenbouwkundig situatie van het goed de volgende is **voor de tuin :**

1.uitgerekte **omgevingsvergunningen** voor stedenbouwkundige handelingen:

Geen gekend

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister: **woongebieden besluit tot goedkeuring datum 28/10/1998 - referentie : GWP-02000-222-00014-00008 - Referentie RUP - 10000-213-00145-00001 beschrijving : afbakening kleinstedelijk gebied Boom - Rumst - status: definitieve vaststelling - datum: 28/11/2018;**

3. het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (te weten een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er **geen** procedure is voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende (voorheen geen dagvaarding overeenkomstig artikel 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en geen beslissingen geweest)

4. recht van voorkoop ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een voorkeurs- of projectbesluit: **geen.**

5. toepasselijke omgevingsvergunningen voor het **verkavelen** van gronden: **geen.**

6. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een **voorkeursbesluit of van een projectbesluit.**

7. Voor het goed is op dit ogenblik **geen planbatenheffing** verschuldigd.

8. Milieuvergunningen:
- geen bekend.

9. Zoneringsplan : bestemming Centraal gebied

10. Waterwinningsgebied

Het goed is niet gelegen in een waterwinningsgebied.

11. Leegstaande en verwaarloosde gebouwen
- niet van toepassing

De koper kan dit stedenbouwkundig uittreksel raadplegen via bidit.be.

Bouwovertrading

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van een bouwovertrading met betrekking tot voorschreven goederen **met uitzondering van de achtergevel die opgetrokken werd met snelbouwstenen, deze moeten vervangen worden in rode baksteen conform aanliggende woningen), zoals hiervoor werd vermeld.**

De koper verklaart het onroerend goed te aanvaarden in deze staat en neemt de gebeurlijke risico's ten zijne lasten.

Zonnepanelen:

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen op de woning zijn aangebracht.

Alarminstallatie:

De verkoper verklaart dat het goed niet is uitgerust met

een alarminstallatie.

Reclameborden:

De verkoper verklaart dat er geen huurovereenkomst bestaat voor de plaatsing van reclameborden op de goederen en dat er ook geen reclameborden aanwezig zijn.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 14/01/2025, verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied** zoals afgebakend door de Vlaamse Regering;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied** of een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**;

Voor perceel 0497/00Z000

De grond heeft P(erceel)-score :

A: geen overstroming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: onbekend

Voor perceel 0459/00L002

De grond heeft P(erceel)- score:

3. De verkopers verklaren dat het hierboven vermelde goed bij hun weten **nooit** is **overstroomd** met uitzondering van hevige regenval

Bosdecreet:

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig, laatst gewijzigd bij Decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig, hebben de verkopers bevestigd dat het bij deze verkochte eigendom, bij hun weten, **niet valt onder de bepalingen van dit decreet.**

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (bosdecreet art. 3). Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten. Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakte volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet art. 90bis, Besl.Vl.Reg. van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van art. 47 en art. 87 van het Bosdecreet.
- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten. nl. door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Decreet Natuurbehoud:

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu **niet van toepassing.**

Kabels en leidingen:

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 14/01/2025 blijkt dat het verkochte goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Decreet Onroerend erfgoed:

a) De verkopers verklaren dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

De verkopers verklaren dat voormelde goederen getroffen worden door de beschermingsmaatregel als **stads-en dorpsgezicht intrinsiek beschermingstype** "wijk Noeveren" (ID4594). Deze bescherming is geldig sinds 25/7/1986

De verkopers verklaren dat voormelde goederen zijn opgenomen in de **inventaris bouwkundig erfgoed** "Noeveren" (ID 97680) geldigheidsdatum 29/3/2019

De verkopers verklaren dat voormelde goederen zijn aangeduid als **vastgesteld bouwkundig erfgoed** "Arbeiderswoningen Noeverseplein en Noeversestraat" referentie 97975" geldigheid startdatum : 29/3/2019.

Nodige inlichtingen kunnen ingewonnen worden bij het Agentschap Onroerend erfgoed en de gemeente Boom. (mail: omgeving@boom.be

De koper verklaart te weten dat hij ingevolge de (voorlopige dan wel definitieve bescherming gehouden is de algemene dan wel specifieke rechtsgevolgen, zoals bepaald in Hoofdstuk 6 van het Onroerend Erfgoeddecreet en de desbetreffende beschermingsbesluiten na te leven.

Bodemkwaliteit:

1. De verkoper verklaart dat op of in het bij deze verkochte goed **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, noch in de privatieve, noch in de gemeenschappelijke gedeelten.

Met risico-inrichtingen worden bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. Op 17/01/2025 werden door de OVAM de bodemattesten afgeleverd met kenmerk 20250041850 en 20250041851 in overeenstemming met artikel 101 §1 van genoemd Decreet.

Deze bodemattesten bepalen:

"...

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund 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 opge maakt te worden.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

Asbestinventarisattest

De partijen erkennen erover ingelicht te zijn dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd opgericht voor 2001, over een asbestinventarisattest zal moeten beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

Op het goed bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code: 20250210-000073.000 opge maakt op 10/02/2025 door Immo & Energie Diensten org PxH84 .

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest. De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

NIET ASBESTVEILIG

3 Asbestmaterialen 2 beperkingen 0 uitsluitingen

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Postinterventiedossier:

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers **ontkennend**, en bevestigen zij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installaties:

Ondergetekende notaris verklaart dat er geen controleonderzoek in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties werd uitgevoerd omdat de koper het gebouw volledig moet **renoveren**.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat zij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart eveneens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige **Stephane Kaczmarek** gedateerd **08/11/2019** met vermelding van unieke code **20191108-0002216310-RES-1** en een berekende energiescore van **1312 kWh/m²jaar**. **LABEL F**.

De koper kan voormeld attest raadplegen via biddit.be.

De uiteindelijke koper zal het energieprestatiecertificaat

ontvangen na aan alle verkoopvoorwaarden te hebben voldaan.

Het energieprestatiecertificaat is een louter informatief document.

Voor meer informatie verwijst de notaris naar volgende website: www.energiesparen.be.

Renovatieplicht

Partijen verklaren dat het bij deze verkochte goed een **residentiële gebouw** is.

De kopers worden erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de kopers evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf vandaag zullen slopen, zijn zij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Het verkochte goed:

- is een beschermd monument
- maakt deel uit van:
 - o een beschermd cultuurhistorisch landschap
 - o stads- of dorpsgezicht
- komt voor op de inventaris van bouwkundig erfgoed

Hierdoor zijn de kopers vrijgesteld van de verplichting om een minimaal energieprestatieniveau te behalen.

De kopers zijn gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De kopers zijn er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigen.

Stookolietank:

De verkoper verklaart dat in het gebouw waarvan het eigendom deel uitmaakt, noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is. Hij verklaart bovendien dat in het eigendom zich geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld.

Hypothecaire toestand:

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

Pandwet:

Verder verklaart de verkoper dat:

- er in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp hebben uitgemakt van een eigendomsvoorbehoud,
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
Zoals bijvoorbeeld tengevolge van eventuele financiering van een leverancier van roerende goederen (zoals een keuken, zonnepanelen), die op heden nog niet volledig werden terugbetaald.

Overdracht van risico's - Verzekeringen:

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit:

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkopers hiervoor niet meer kunnen aangesproken worden.

Belastingen:

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Verwijlntrest-opschortende voorwaarde van het bekomen van een krediet:

Overeenkomstig artikel 27 van navolgende algemene verkoopvoorwaarden, wordt bedongen dat de verwijlntresten zullen berekend worden aan zeven procent (7%)'s jaars.

In toepassing van artikel 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt alhier bepaald dat de koper **geen mogelijkheid** heeft om te kopen onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een krediet.

Geen opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering:

Deze verkoop wordt niet afhankelijk gesteld van een opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak (onbekwaamheid, insolventie...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

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

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

h) bepalen in de bijzondere 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. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op **acht kalenderdagen**. De bijzondere verkoopvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper. Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals

voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen:

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen:

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden. De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt

dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Er wordt hier uitdrukkelijk voorzien dat de toewijzing niet zal plaatsvinden onder de opschortende voorwaarden voor het bekomen van een financiering.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde inde-plaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieter moet dit bedrag uiterlijk op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- 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 vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met 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 vijftig 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 tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend 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 driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderduizend euro (€

400.000,00);

- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel

25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de 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 verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien de koper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was; Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht 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 massa.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de

dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159,2°, Br.W.Reg/w.w.reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen vermindere-

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

Waarschuwing

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het procesverbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

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

Alle huidige en toekomstige medewerkers van notaris Pieter Herman te Antwerpen, woonst kiezende op het kantoor van notaris Pieter Herman te 2018 Antwerpen, Van Breestraat 33;

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

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

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt VIJFTIG EURO (€ 50,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 10/02/2025.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te 2018 Antwerpen, Van Breestraat 33, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.