

Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op [biddit.be](https://www.biddit.be)

Nr. 2854

Verkoopvoorwaarden

Op twee mei tweeduizend vierentwintig ga ik, Meester Frédéric Rosart notaris met standplaats te Turnhout (handelend voor rekening van de BV “NOTARIS FREDERIC ROSART”, te Turnhout, Campus Blairon 424, ondernemings- & BTW-nummer BE 0661.708.660 RPR Antwerpen-Afdeling Turnhout), over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op uitvoerend onroerend beslag op [biddit.be](https://www.biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

1. Ingevolg akte van kredietopening verleden *heeft:

*

Hierna “de beslaglegger/de verzoeker” genoemd.

Een kredietopening van *

toegestaan aan:

*

Geen verklaring van wettelijke samenwoning afgelegd tot op heden.

Hierna “de beslagene(n)” genoemd.

Tot zekerheid van deze kredietopening werd op 21 maart 2018 een hypothecaire inschrijving genomen op het eerste kantoor rechtszekerheid Turnhout1 onder nummer 76I2103201802655.

2. Aangezien de beslagenen in gebreke bleven de verbintenissen uit deze kredietopeningen na te leven, werd overeenkomstig artikel VII 147/24 Wetboek Economisch Recht een poging ondernemen tot minnelijke schikking voor de beslagrechter, doch op de zitting van 08 november 2023 werd een proces-verbaal opgesteld waaruit blijkt dat geen minnelijke schikking tot stand kwam.

3. Vervolgens werd hen een bevel voorafgaandelijk aan uitvoerend onroerend beslag op het betreffende onroerend goed betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder Peter Segers te Turnhout op 14 november 2023 waarbij zij werden aangemaand over te gaan tot betaling van de erin vermelde bedragen binnen de erin vermelde termijn, op straffe ertoe gedwongen te worden door alle rechtsmiddelen en in het bijzonder door uitvoerend beslag op het hierna beschreven onroerend goed.

Dit exploit werd niet overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid.

4. Daar dit bevel zonder gevolg bleef, werd aan de beslagenen bij exploit van zelfde gerechtsdeurwaarder Peter Segers te Turnhout op 05 december 2023 uitvoerend beslag op het betreffende onroerend goed betekend.

Dit exploit werd overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Turnhout1 op 08 december 2023 onder referte 76T0812202311735.

5. Bij beschikking van de beslagrechter bij de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen op 18 januari 2024 werd de veiling van het in beslag

genomen onroerend goed bevolen en werd ondergetekende notaris aangesteld om over te gaan tot de openbare verkoop van het onroerend goed en tot de werkzaamheden van rangregeling.

Deze beschikking werd bij exploit van gerechtsdeurwaarder Peters Segers van Eyskens & Segers te Turnhout op 20 maart 2024 betekend aan de beslagene, zonder dat zij verzet aantekenden binnen de wettelijke termijn.

De benoeming van ondergetekende notaris is bijgevolg definitief geworden.

6. Uit een dertigjarig hypothecair getuigschrift, afgeleverd door het eerste kantoor rechtszekerheid Turnhout1 op 20 februari 2024 en een aanvullend hypothecair getuigschrift afgeleverd door zelfde kantoor op 22 april 2024: blijkt dat het goed bezwaard is met volgende bezwarende in- en overschrijving lastens de beslagene:

A) Inschrijvingen:

-Inschrijving onder formaliteit nummer 76I2103201802655, genomen op 21 maart 2018, conventionele hypotheek ingevolge akte van hypothecaire kredietopening verleden voor notaris Christiaan Eyskens te Turnhout, tegen de beslagene voornoemd, in het voordeel van Elantis, naamloze vennootschap te Luik, RPR 0404.228.296, tot waarborg van een som van * meer drie jaar interest waarvan de rang door de wet wordt gewaarborgd.

B) Bevelen en beslagen:

-Overschrijving onder formaliteit nummer 76T0812202311735 gedaan op 05 december 2023 ingevolge exploit van gerechtsdeurwaarder Peter Segers te Turnhout op 08 december 2023, op verzoek van beslaglegger, voornoemd, gericht tegen de beslagene, houdende uitvoerend beslag op voormeld onroerend goed.

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

De in- en overgeschreven schuldeisers evenals de beslagene worden hierna ten minste één maand voor het eerste bod wordt uitgebracht bij deurwaardersexploit aangemaand om inzage te nemen van deze verkoopvoorwaarden en om de verkoopverrichtingen te volgen, tenzij zij daarvan schriftelijk ontslag geven.

Ingevolge het door hen gegeven ontslag van betekening zullen volgende schuldeisers niet bij deurwaardersexploit aangemaand worden:

* verzoekende en beslagleggende schuldeiser, hierboven vermeld.

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

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

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

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Frédéric Rosart

Telefoon: 014 41 69 31; e-mail: notariaat@notarisrosart.be

Het notariaat is gelegen te 2300 Turnhout, Campus Blairon 424

Beschrijving van het goed

STAD TURNHOUT- eerste afdeling

In een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen **Huidevettersstraat 9**, volgens titel en huidig kadaster, sectie C, nummer 1767B2 P0000, met een oppervlakte van drie are zeventien centiare (3a.17ca.).

Het appartement gelegen op de gelijkvloerse verdieping, postbusnummer b001, met partitienummer 1767B2P0001, inhoudende:

- a) **In privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, badkamer, berging en twee slaapkamers.**

Aan dit appartement is verbonden in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage nummer 1 gelegen achter het appartementsgebouw.

- b) **In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/driehonderdsten (100/300sten) van de gemene delen waaronder de grond.**

KI: zeventienhonderdachtenzeventig euro **(€ 778,00)**

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

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

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

Oorsprong van eigendom.

*

Andere goederen al dan niet in de verkoop inbegrepen

Zijn van rechtswege in deze verkoop begrepen, de roerende goederen die onroerend zijn geworden door incorporatie of door bestemming.

Er zijn geen roerende goederen in deze verkoop begrepen

Fotovoltaïsche panelen

Er bevinden zich geen fotovoltaïsche panelen in of op het goed.

Publiciteit

De verzoeker heeft de instrumenterende notaris gemachtigd om publiciteit te voeren via de door hem meest geschikte geachte kanalen, alsook om, na de verkoop, het

resultaat op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

De notaris voert de volgende publiciteit:

- fotoreportage;
- virtuele -360°tour;
- verkoopbord op het pand;
- 5 weken publiciteit op het internet:

www.immoweb.be

www.biddit.be

www.zimmo.be

www.notarisrosart.be

-drukwerk notaris.be

-pamfletten ter plaatse.

Bijkomende publiciteit zal afzonderlijk afgerekend worden, volgens afspraak.

*

Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderdtwintigduizend euro (€ 120.000,00).

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 17 juni 2024 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 25 juni 2024 om 14 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 behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 03 juli 2024 om 17.30uur**.

De koper verbindt zich ertoe om op eerste verzoek van ondergetekende notaris op zijn kantoor te verschijnen met het oog op de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing en dit tegen voormelde datum.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden: **elke zaterdag van 09.30 uur tot 10.30uur en dit vanaf zaterdag 25 mei 2024 tot en met zaterdag 22 juni 2024.**

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

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

“De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.

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

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Volgens de ingewonnen inlichtingen wordt bevestigd dat de bij deze verkochte goederen niet verhuurd zijn.

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 deze 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 verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

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

Er zijn evenwel geen voorkooprechten bekend.

Staat van het goed – Gebreken

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

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het Oud

Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, **met uitzondering van** deze opgenomen in nagemelde basisakte en volgende erfdienstbaarheid opgenomen in zijn eigendomstitel, waarin letterlijk staat vermeld hetgeen hierna volgt:

“In voormelde akte van aankoop verleden voor notaris Mia Willemsen te Retie op 06 januari 2011 staat letterlijk hetgeen volgt:

Bijzondere voorwaarde – terras

Verkopers wijzen naar de bepalingen opgenomen in hun aankoopakte verleden voor notaris André Nijs, alsdan te Turnhout op 07 juni 2007, waarin letterlijk staat vermeld hetgeen volgt:

De verkopers verklaren dat bij onderhandse overeenkomst opgemaakt in juli negentienhonderd achtennegentig er tussen de heer Samyn en de overige eigenaars van het appartementsgebouw overeengekomen werd dat de heer Samyn op eigen rekening een zithoek/terras mag aanleggen (zestien vierkante meter) die in private eigendom mag gebruikt worden door het appartement op het gelijkvloers.

De grond blijft eigendom van de drie eigenaars van het appartementsgebouw.

Het onderhoud van de gezamenlijke hof en de kosten hiervan zijn volledig voor rekening van de heer Samyn.

De kopers verklaren van deze overeenkomst een kopie ontvangen te hebben.

De kopers treden in de rechten en plichten van de verkopers en zullen zich hieraan dienen te houden.”

De koper(s) treedt dienaangaande in de rechten en verplichtingen van de verkoper voor zover deze bedingen nog van toepassing zijn.

Partijen bevestigen dat onderhavige akte en voormelde akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

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 aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

MEDE-EIGENDOM

a. Statuten

De statuten van het gebouw werden vastgesteld bij akte verleden voor notaris Francis Van Schoubroeck te Herentals op 13 mei 1998, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 22 juni daarna onder referte 76-72-4222-8.

Deze statuten omvatten ondermeer de basisakte, met de juridische verdeling van het gebouw en de beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen, en het reglement van mede-eigendom, evenals - in bijlage - de stedenbouwkundige vergunning, de vergunde plannen en eventuele uitvoeringsplannen. Onderhavige verkoop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde basisakte, wijzigende basisakte en reglement van mede-eigendom en in de eventuele aanvullende akten en beslissingen van de algemene vergadering, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het bij deze verkochte goed.

De koper verklaart de statuten van het gebouw wel te kennen er kopie van te hebben ontvangen en wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.

Door het feit zelf van tegenwoordige verkoop is hij gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die uit deze statuten voortspruiten.

De koper verbindt er zich bovendien toe dat zowel hijzelf als zijn rechthebbenden en huurders de bepalingen ervan zullen naleven en opnemen in alle akten houdende overdracht van eigendom en genot. Hetzelfde geldt voor de beslissingen te nemen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De verkoper zal aan de koper, een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde overhandigen uiterlijk bij ondertekening van proces-verbaal van toewijs.

2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

* De instrumenterende notaris heeft de syndicus/beheerder van het gebouw, zijnde verkoper in deze op 21 februari 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

* De partijen erkennen door ons, notaris, op de hoogte te zijn gebracht dat de syndicus geen enkel gevolg gegeven heeft aan dit verzoek binnen de dertig dagen na hierom verzocht te zijn geweest.

Overigens verklaart de koper het geheel van documenten en inlichtingen waarvan hierboven sprake niet te hebben gekregen, niettegenstaande het verzoek van de instrumenterende notaris. De partijen verzoeken ons evenwel over te gaan tot het verlijden van deze akte.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° 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;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° 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 verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

De partijen verklaren dat de koper conform de verkoopvoorwaarden het gebruik en genot zal verkrijgen van het bij deze overgedragen goed.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de toewijs ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

5.- Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

6.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden;

Administratieve bepalingen

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom 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 voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen

Uit de beschikbare informatie blijkt :

- dat geen bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed bekend is,
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.
- Leegstand en verkrotting (Decreten van 19/4/95 en 22/12/95):
- dat het verkochte goed niet is opgenomen:
- In de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (Decreet van 19 april 1995);
- Noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (Decreet van 22 december 1995).

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

-Met betrekking tot de stedenbouwkundige bestemming van het goed heeft het gemeentebestuur van Turnhout bij brief van 09 april 2024 aan ondergetekende notaris het volgende laten weten:

1° dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunningen voor

stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen bekend zijn, behoudens:

*voor het bouwen van 3 appartementen en garage op 22/02/1971 en voor bouw van een garage op 13/05/1991.

constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan worden bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen de vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie vermoed vergund te zijn.

2° a) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het onroerend goed gelegen is, volgens voormeld stedenbouwkundig uittreksel van de stad Turnhout de dato 13 februari 2019 is: a) **woongebied** volgens het gewestplan Turnhout goedgekeurd op 30 september 1977

b) dat het onroerend goed gelegen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de dato 4 juni 2004 genoemd “Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout”;

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening noch is er een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;

4° dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan is aangeduid als een zone met voorkeurecht en dat er op het goed geen voorkeurecht rust overeenkomstig artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of niet-vervallen verkavelingsvergunning bekend is op 28/10/1963 met referte 123/049 (28v);

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig voormeld decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

De koper zal een kopij ontvangen van de vastgoedinformatie met inbegrip het uittreksel uit het vergunningenregister indien voorhanden.

Ondergetekende notaris wijst op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, betreffende vergunningsplichtige werken.

Overheidsmaatregelen - algemeen

Mocht voorschreven goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, opeising, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of -reglementen, van welke aard ook, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart alleszins dat haar voor voorschreven goederen geen enkel ontwerp van onteigenings- of opeisingsbesluit of rooilijnplan werd betekend.

Register van herstellvorderingen

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen op 22 april 2024, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Pandregister

Pandwet

Voor zover bekend bevinden er zich geen roerende goederen in de bij deze verkochte eigendom, welke onroerend zijn geworden door incorporatie of bestemming (bv. keuken, zonnepanelen, en dergelijke meer), en waarvoor een eigendomsvoorbehoud of pand zou kunnen gelden (bv. ingevolge aankoop op afbetaling, zekerheidsstelling en dergelijke meer).

Voor zover bekend kan dan ook dat geen enkel eigendomsvoorbehoud of pandrecht geregistreerd zijn met betrekking tot roerende goederen, onroerend geworden door incorporatie, in de bij deze verkochte eigendom en verklaart dan ook dat op dit vlak geen conflict kan rijzen tussen dergelijke schuldeisers en eventuele hypothecaire schuldeisers.

Een raadpleging van het pandregister op 30 april 2024 bracht geen pandrecht of eigendomsvoorbehoud aan het licht.

Voor zover bekend zijn er eveneens geen overeenkomsten gesloten waardoor een pand voor toekomstige schuldvorderingen zou kunnen geregistreerd worden met betrekking tot bestanddelen van de bij deze verkochte eigendom.

Milieu

Met betrekking tot het milieu heeft het gemeentebestuur van Turnhout in de stedenbouwkundige inlichtingen dd. 09 april 2024 aan ondergetekende notaris het volgende laten weten: geen milieuvergunning bekend.

Bodemtoestand

Voor zover bekend is of was er:

- er op voormeld goed geen inrichting gevestigd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het bodemdecreet en aldus deze overdracht kan plaatsvinden zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek.

- voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw is, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

Uit het aangevraagde bodemattest de dato 22 februari 2024 die betrekking hebben op het hierbij verkochte goed en welke werd afgeleverd door OVAM staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.”.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

De instrumenterende ambtenaar verklaart dat dientengevolge alle bepalingen van hoofdstuk VIII van afdeling II van het bodemdecreet werden nageleefd, respectievelijk toegepast.

De instrumenterende Notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Asbestinventarisatetest

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart dat een geldig asbestinventarisatetest werd overhandigd aan de koper.

Het asbestinventarisatetest heeft als datum 20 maart 2024 en als unieke code 20240320-000082.000.

De samenvattende conclusie van het asbestinventarisatetest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 3 asbestmaterialen;
- 0 beperking(en);
- 0 uitsluiting(en).

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 asbestmaterialen dringend verwijderen;
- 0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen;
- 0 asbestmaterialen verwijderen;
- 0 asbestmaterialen maatregelen nemen;
- 3 asbestmaterialen zorgvuldig beheren.”

Voor zover bekend is de toestand van het onroerend goed ongewijzigd gebleven sinds de opmaak van het asbestinventarisatetest en dat er geen nieuw attest werd afgeleverd.

De koper verklaart te weten dat hij een zorgplicht heeft en dat het hem verboden is om:

- constructies, zoals zonnepanelen, overzeldaken en reclamepanelen te bevestigen aan of over asbesthoudende dak- en gevelbekleding.
- diezelfde constructies te bevestigen aan of over niet-asbesthoudende dak- en gevelbekleding als daarbij onderliggende asbesthoudende materialen beschadigd worden.
- asbesthoudende dak- en gevelbekleding in te sluiten of te bedekken met andere materialen.
- asbesthoudende dak- en gevelbekleding te reinigen of te ontmossen.

Daarnaast verklaart de koper te weten dat hij verplicht is om bij onderhouds- of renovatiewerken alle asbesthoudende materialen te verwijderen die door de werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden.

Voor zover bekend is er geen kennis heeft van andere asbesthoudende materialen dan deze vermeld in het asbestinventarisatetest.

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

De koper verklaart dat hij kennis heeft van de inhoud en kopie en zal uiterlijk bij verlijden proces-verbaal van toewijs het geldig asbestinventarisatetest krijgen en verzaakt uitdrukkelijk aan zijn nietigheidsvordering overeenkomstig artikel 33/14 van het Materialendecreet.

Renovatieverplichting

De koper wordt erop gewezen dat indien de akte na 1 januari 2023 wordt getekend, het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen en dit op straffe van een boete.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot **label C, vanaf 2040 tot label B en vanaf 2045 tot label A.**

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen:

- dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.
- hij vrijgesteld is van de renovatieverplichting wanneer het onroerend goed gesloopt wordt binnen de vijf jaar na de authentieke akte.
- hij vrijgesteld is van de renovatieverplichting wanneer het onroerend goed een beschermd monument is, deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht of voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Stookolietank

Voor zover bekend zijn er in het bij deze verkochte goed geen aangesloten en/of afgekoppelde ondergrondse en/of bovengrondse stookolietanks aanwezig zijn, en is er geen kennis van niet-zichtbare stookolietanks van vorige eigenaars.

ROOKMELDER

De notaris informeert partijen dat sinds 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen dienen te beschikken over de nodige rookmelders of over een branddetectiesysteem. De verplichting geldt zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont.

Postinterventiedossier

Op vraag van Ons minuuthoudende Notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld met betrekking tot privaatieve of gemeenschappelijke delen, werden er voor zover bekend aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installatie

Voor zover bekend is het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2 van boek 1 van 08 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 15 maart 2024 werd door Aceg vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf het definitief worden van de toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

De kosten om de gebreken te herstellen en de elektrische installatie te laten herkeuren zijn volledig ten laste van de koper, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper.

De koper erkent kennis te hebben van de inhoud en zal uiterlijk bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen .

Zonnepanelen.

Voor zover bekend werd de woning niet uitgerust met zonnepanelen.

Energieprestatiecertificaat.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het bij deze verkochte goed, door Morad Asbai te Aceg Energy in datum van 18 maart 2024 met vermelding van de unieke code 20240318-0003180611-RES-1.

De koper verklaart uitdrukkelijk op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het digitaal of analoog exemplaar van dit certificaat wordt uiterlijk bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs door de verkoper aan de koper overhandigd.

Energieprestatiecertificaat – gemeenschappelijke delen

De partijen worden gewezen op de verplichting van de vereniging van mede-eigenaars om een EPC te laten opmaken voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze verplichting geldt:

- vanaf 1 januari 2022 voor appartementsgebouwen met minstens 15 gebouweenheden, waarvan minstens 2 residentiële gebouweenheden die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn;
- vanaf 1 januari 2023 voor appartementsgebouwen met minstens 5 gebouweenheden, waarvan minstens 2 residentiële gebouweenheden die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn;
- vanaf 1 januari 2024 voor appartementsgebouwen met minstens 2 residentiële gebouweenheden die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn.

Onder gebouweenheid wordt verstaan: zowel appartementen als kleine niet-residentiële eenheden verstaan (winkels, medische praktijken, kantoren,...). Garageboxen of autostaanplaatsen vallen hier niet onder. Bij de bepaling van het aantal eenheden in het gebouw dient steeds gekeken te worden naar de feitelijke toestand. Deze kan mogelijk verschillen van de vergunde situatie.

Voor zover bekend werd het EPC gemeenschappelijke delen nog **niet** opgemaakt en kan er dus geen kopie aan de koper worden bezorgd. De koper wordt erop gewezen dat indien een EPC gemeenschappelijke delen verplicht is, dit kan leiden tot bijkomende kosten voor de vereniging van mede-eigenaars bij de uiteindelijke opmaak ervan of doordat er sancties worden opgelegd voor het ontbreken ervan.

Waterparagraaf

<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten/>

Ondergetekende Notaris informeert de koper dat het verkochte goed:

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

De koper erkent kennis te hebben van de inhoud van het overstromingsrapport d.d. 19/02/2024. Daaruit blijkt dat het goed volgende scores heeft:

P score (overstromingskans voor het perceel): A.

G score (overstromingskans voor het gebouw): A.

Klasse A: Geen overstroming gemodelleerd

Klasse B: Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

Klasse C: Kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Klasse D: Middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Het onroerend goed is gelegen in:

Een afgebakend overstromingsgebied: Neen

Een afgebakende oeverzone: Neen

Een signaalgebied: Neen

Koper verklaart hiervan volledige kennis te hebben en volledig ingelicht te zijn door de Notaris nopens de mogelijke gevolgen hiervan.

Onroerend erfgoed:

De minuuthoudende notaris vermeldt op basis van de beschikbare informatie dat het verkochte goed:

-niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris genoemd in artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken), noch dat zij kennis hebben van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om de goederen in een inventaris vast te stellen;

-geen beschermde goederen overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site) is, noch dat een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

Er wordt ook bevestigd dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Bosdecreet

Voor zover bekend valt voorschreven goed niet onder toepassing van het Bosdecreet. Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel drie). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten 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 beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare, 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 artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hierdoor kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

De koper neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

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.

Koper zal daarenboven alle verzekeringscontracten overnemen die ingevolge de hiervoor vermelde basisakteverplicht te onderschrijven zijn door de mede-eigenaars van het gebouw en waarvan de premies, overeenkomstig wat bedongen is in de basisakte, vanaf heden zullen moeten worden betaald door de koper, tot ontheffing van de verkoper.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden 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. 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 bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen. Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen.

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen. Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebracht bod.

Wanneer verschillende bidders het automatische 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 initiële plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in

te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat 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 medelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de

instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een

premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten – daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (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:

- éénentwintig 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 nul vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma nul vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma 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 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);

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

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

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 commandoverklaring (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 12,50% voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of 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 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 de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die koper aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2^o, 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^o, 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 tussenkomen partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

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

SLOTBEPALINGEN

Opmerking inzake verklaringen door beslagene

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

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

Bevestiging identiteit.

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

Collectieve schuldenregeling

Op heden werd door ondergetekende notaris door consultatie van de beslagberichten vastgesteld dat aan de beslagene geen collectieve schuldenregeling werd toegestaan.

Recht op geschriften. (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Verzoekende partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 30 april 2024.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Turnhout, 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 heb ik, notaris, getekend.

Afschrift afgeleverd zonder registratierechtsverplichting overeenkomstig de geldende tolerantie artikel 172 W. Reg. en in voorkomend geval art. 3.12.3.0.5., § 1 VCF.

Deze akte werd ter registratie aangeboden op 02 mei 2024 en het betreffende registratierechtsverplichting werd op heden nog niet ontvangen."