

Akte: OV Beslag - Lastenkohier
Ref: EDD/2241401-1

Datum: 30.09.2024
Rep. Nr:

In het jaar tweeduizend vierentwintig

Op dertig september

Ga ik, Voor mij, Meester **Lawrence DE BRUYNE**, notaris te Antwerpen (Wilrijk), over tot het opstellen van het KOHIER VAN LASTEN, BEDINGEN EN VOORWAARDEN van de online verkoop op www.biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

Stad Antwerpen - 11e afdeling

In het onroerend complex in oprichting bestaande uit commerciële ruimten, hotelvoorziening, servicestation, kantoor, appartementen en parkings, vormende het geheel van het complex, gelegen **Jan van Gentstraat 4** (volgens kadaster Ann Saelenspad 21 bus 104), volgens titel en thans bij het kadaster bekend met sectie L nummer 3986A P0000 voor een totale oppervlakte van 5.723 m²

Het appartement gelegen op de eerste verdieping genummerd "A1.04" met individueel perceelidentificatienummer **3986A P0004**, begrijpende blijkens de statuten:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

Hal, toilet, leefruimte, berging, badkamer, keuken, twee slaapkamers, terrassen noord- en zuidzijde.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Vierhonderd vierentachtig (484) eenheden op noemer honderdduizend (100.000) wat de algemene gemeenschappelijke delen van het complex betreft en op noemer eenenveertig duizend negenhonderd tweeënvijftig (41.952) wat de bijzondere gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw betreft.

K.I.: € 1.089,00

STATUTEN

Deze goederen staan meer uitgebreid beschreven (als deel uitmakend van de "RESIDENTIËLE KAVEL") in de algemene statuutakte (genaamd "Charterboek"), verleden voor geassocieerd notaris Hans De Decker te Brasschaat, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Jan Boeykens te Antwerpen en notaris Valérie Indekeu te Sint-Gillis-Brussel, op 23 maart 2017, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Antwerpen 1 op 05 april daarna met referte 57-T-05/04/2017-04335.

Het appartement is dan verder beschreven in de statuutakte van de deelvereniging "THE RESIDENCE", op 11 mei 2017 verleden voor geassocieerd notaris Hans De Decker, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Antwerpen 1 op 18 mei daarna met referte 57-T-18/05/2017-06294.

De autoparkings en bergingen in zelfde complex zijn verder beschreven in de statuutakte van de Parkings, verleden voor geassocieerd notaris Hans De Decker op 23 maart 2017, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Antwerpen 1 op 31 maart daarna met referte 57-T-31/03/2017-04078.

Deze statuutakten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Hans De Decker te Brasschaat op 5 maart 2019, overgeschreven op Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 met referte 57-T-11/03/2019-02828.

[...]

DE VERKOOPSVORWAARDEN 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.

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Als aanvulling op en/of afwijking van nagemelde algemene verkoopvoorwaarden, worden de volgende voorwaarden bedongen:

1. Instelprijs.

De instelprijs bedraagt **driehonderdnegentienduizend euro (€ 319.000,00).**

2. Instelpremie.

De eersteieder die bij aanvang van de biedingen 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.

3. 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.

4. Aanvang en sluitingen van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 18 november 2024** om 13u00.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 26 november 2024** om 13u00, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

De mogelijkheid van de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering wordt uitdrukkelijk voor deze openbare verkoop uitgesloten.

5. 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 **donderdag 28 november om 17u00.**

6. Publiciteit

Deze verkoop werd en zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van publiciteit op internet (www.biddit.be, www.immoweb.be, www.immovlan.be, www.zimmo.be, www.notaris.be, enz.), door middel van publiciteit op social media, in voorkomend geval door middel van publiciteit in een regionaal dagblad en het plaatsen van publiciteitsborden aan het pand.

7. Bezichtigingen.

Het bij deze verkochte eigendom kan bezichtigd worden **elke woensdag en zaterdag, telkens van 11u00 tot 12u00** en dit met ingang **vanaf woensdag 6 november t.e.m. zaterdag 23 november.**

De bewoners zullen daartoe hun medewerking verlenen, op straffe van ertoe gedwongen te worden door een daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

8. Eigendomsoverdracht.

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

9. Gebruik en genot.

Het voormelde onroerend goed is niet verhuurd, noch verpacht.

De kopers zullen het genot bekomen van deze plaatsen door het eigen en vrije gebruik, **uiterlijk zes weken nadat de toewijzing definitief is geworden, mits de volledige betaling van koopprijs, kosten en toebehoren**, maar niet voordat veertien dagen zijn verstreken na de betekening aan de eigenaar van het uittreksel uit de toewijzing zoals voorzien in artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek zoals hierna bepaald."

Bij schrijven van 3 juli 2024 heeft het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2, Team Informatie 2B, medegedeeld aan ondergetekende notaris dat bij nazicht van de gegevens waarover zij beschikken voor dit pand geen huurcontracten werden geregistreerd, en dat deze inlichtingen werden verstrekt op basis van akte, aangiften, verklaringen en bescheiden zoals deze tot op voormelde datum gekend zijn en verwerkt in de bestanden van de administratie.

De instrumenterende notaris werd niet op de hoogte gesteld van eventueel bestaande huurovereenkomsten. Gelet op voorgaande wordt het goed verkocht vrij van enige tegenwerpelijke huurovereenkomst.

Uitdrijving conform artikel 18 algemene voorwaarden:

Conform artikel 18 van de algemene voorwaarden zal de gebruiker het voormelde onroerend goed ontruimen en ter beschikking stellen van de kopers, op straffe ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

Onderhavige voorwaarde wordt expliciet aan de bewoners/gebruikers betekend. In geval zij niet vrijwillig overgaan tot ontruiming, zijn de kopers gemachtigd het goed in gebruik te nemen en de bewoners te doen uitdrijven met al wie en wat er zich uit hun hoofde mocht bevinden en al hun goederen, roerende voorwerpen en meubelen op de openbare weg te doen zetten, dit door het ambt van de eerste daartoe aangestelde gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht. Dit alles op hun (lees: de kopers) kosten en risico's en zonder verhaal.

10. Staat van het goed.

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

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er op dat overeenkomstig artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek de rechtsvordering op grond van koopvernietigende gebreken niet door de koper ingesteld kan worden bij verkopingen die op rechterlijk gezag geschieden.

11. 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.

12. Vordering tot vrijwaring.

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

13. Belastingen.

De onroerende voorheffing ten laste van de kopers vanaf zes weken na de definitieve toewijs. Volgens de gemeentelijke informatie zijn er geen achterstallige verhaalbelastingen voor wegeniswerken en dergelijke.

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 (zijnde vanaf zes weken na de definitieve toewijs) 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 eigenaar voor het lopende jaar.

14. Erfdienstbaarheden.

Het goed wordt verkocht met al zijn erfdienstbaarheden, zonder verhaal uit hoofde hiervan tegen de verkoper.

Ondergetekende notaris verwijst betreffende de erfdienstbaarheden naar de statuten van mede-eigendom en verklaart verder dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn.

De verzoekers, noch de eigenaar hebben de instrumenterende notaris kennis gegeven weet te hebben dat het goed bezwaard is met onzichtbare erfdienstbaarheden.

De verzoekers, noch de eigenaar hebben de instrumenterende notaris kennis gegeven dat de eigenaar erfdienstbaarheden heeft gevestigd in het voor- of nadeel van het goed.

Dienaangaande treedt de koper in alle rechten en plichten van de verkoper in zover deze nog van toepassing zijn.

De kopers zullen deze voorwaarden moeten eerbiedigen in zoverre nog van toepassing. In het algemeen treden de kopers in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar en zullen zij zich naar die bepalingen moeten gedragen.

15. 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.

16. Gemeenheden

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

17. Mede-eigendom.

a) Statuten – Reglement van interne orde.

Deze goederen staan meer uitgebreid beschreven (als deel uitmakend van de "RESIDENTIËLE KAVEL") in de algemene statuutakte (genaamd "Charterboek"), verleden voor geassocieerd notaris Hans De Decker te Brasschaat, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Jan Boeykens te Antwerpen en notaris Valérie Indekeu te Sint-Gillis-Brussel, op 23 maart 2017, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Antwerpen 1 op 05 april daarna met referte 57-T-05/04/2017-04335.

Het appartement is dan verder beschreven in de statuutakte van de

deelvereniging "THE RESIDENCE", op 11 mei 2017 verleden voor geassocieerd notaris Hans De Decker, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Antwerpen 1 op 18 mei daarna met referte 57-T-18/05/2017-06294.

De autoparkings en bergingen in zelfde complex zijn verder beschreven in de statuutakte van de Parkings, verleden voor geassocieerd notaris Hans De Decker op 23 maart 2017, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Antwerpen 1 op 31 maart daarna met referte 57-T-31/03/2017-04078.

Deze statuutakten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Hans De Decker te Brasschaat op 5 maart 2019, overgeschreven op Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 met referte 57-T-11/03/2019-02828.

Deze verkoop geschiedt en wordt aangenomen onder de lasten, clausules en voorwaarden opgenomen in voormelde statuten.

De koper zal zich dienen te gedragen naar alle rechten en verplichtingen in die akte bedongen.

De liefhebbers zullen door de instrumenterende notaris in het bezit gesteld worden van een kopie van de statuten.

Een exemplaar van de statuten zal aan de koper ter beschikking gesteld worden bij de volledige betaling van de prijs.

b) Syndicus.

De instrumenterende notaris verklaart dat de syndicus van het gebouw is: TS Property Management, gevestigd te 1160 Oudergem, Vorstlaan 292.

c) Informatie van de syndicus.

De syndicus heeft op 22 september 2024 de wettelijk verplichte inlichtingen en documenten bezorgd, zoals voorzien in artikel 3.94, § 1 en § 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De partijen verklaren hiervan een kopie te hebben ontvangen.

Overeenkomstig de wet worden de kosten voor de mededeling van deze informatie gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

d) Lasten van de mede-eigendom – Wettelijke regeling.

1. Overeenkomstig de wet is de nieuwe mede-eigenaar ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden tot betaling van de gewone lasten van de mede-eigendom vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op basis van een door de syndicus op te stellen afrekening.

2. Overeenkomstig de wet is de nieuwe mede-eigenaar ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars eveneens gehouden tot betaling van:

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

- 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 verzoekt;

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

- 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 verzoekt.

3. Overeenkomstig de wet is de nieuwe mede-eigenaar ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars eveneens gehouden tot betaling van de

buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng die op heden niet door de syndicus werden opgevraagd, ongeacht of de uitgaven of kapitaalbreng werd besloten voor heden.

4. Overeenkomstig de wet blijven alle andere lasten van de mede-eigendom ten laste van de uittredende mede-eigenaar.

e) Aandeel in werk- en reservekapitaal.

Overeenkomstig de wet:

- blijft het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars;

- is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode waarin hij geen gebruik meer heeft kunnen maken van de gemeenschappelijke delen.

Het aandeel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

f) Achterstallen.

Volgens de informatie verstrekt door de syndicus zijn er achterstallen verschuldigd door de uittredende mede-eigenaar.

De koper is niet gehouden tot de achterstallen ten laste van de verkoper.

De koper draagt enkel zijn aandeel in de gewone gemeenschappelijke kosten betreffende het verkochte eigendom zoals voormeld. Voor de tot dan toe verlopen periode behoudt de verkoper het tegoed en blijft hij voor de schulden aansprakelijk, ongeacht de omvang van de eventuele achterstallen.

18. Ruimtelijke ordening.

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

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

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vestigt de ondergetekende notaris de aandacht van partijen erop dat de gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de betrokken **stad Antwerpen op 1 juli 2024** (dus minder dan 1 jaar oud), te hebben ontvangen.

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

Uit het stedenbouwkundige uittreksel blijkt, dat:

1. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan is: *artikel 1 Zone voor Centrumfuncties (Ce1); artikel 2 Zone voor Centrumfuncties (Ce2); artikel 4 Zone voor Groen (Gr1);*

algemene voorschriften; parking;

2. dat het eigendom niet gelegen is in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning afgegeven werd.

3. dat voor het eigendom volgende stedenbouwkundige vergunningen of bouwvergunningen werden afgeleverd :

- Onderwerp: *aanleggen van een tijdelijke parking voor 434 voertuigen*; referte: 11002_2005_24335; datum: 04/04/2006;
- Onderwerp: *verbouwing*; referte: 11002_1965_72; datum: 04/06/1965;
- Onderwerp: *plaatsen van een afsluiting*; referte: 11002_2008_38086; datum: 28/11/2008;
- Onderwerp: **aanleggen van de omgeving en openbare ruimte Zillion-site, aanleggen van nieuwe infrastructuur en een parkzone die aansluit op het park Nieuw Zuid**; referte: 11002_2017_18384; datum: 16/02/2018;
- Onderwerp: *verbouwing*; referte: 11002_1981_414; datum: 12/06/1981;
- Onderwerp: *plaatsen van een modulaire school*; referte: 11002_2012_52025; datum: 17/09/2012;
- Onderwerp: *verbouwing dak*; referte: 11002_1969_85; datum: 08/08/1969;
- Onderwerp: **slopen van de voormalige gebouwen van de 'Zillion'; Realiseren van 93 woningen, een hotel, een supermarkt, kantoren, restaurant en tankstation. Daarnaast een ondergrondse parking met 260 autoparkeerplaatsen en een 330-tal fietsenstallingen**; referte: 11002_2016_1739957; datum: 23/09/2016;
- Onderwerp: **wijzigen van reeds afgeleverde vergunning voor de bouw van een hotel, een appartementsblok, een supermarkt en een tankstation op de voormalige site 'Zillion'**; referte: 11002_2017_181492; datum: 09/03/2018;
- Onderwerp: *functiewijziging naar tijdelijke horeca (pop-up) met buitenterras en publiciteit op steigerdoeken*; referte: 11002_2016_173818; datum: 16/09/2016;
- Onderwerp: *verbouwen van een sportcomplex tot multifunctioneel complex*; referte: 11002_1996_1227; datum: 27/02/1997;
- Onderwerp: *plaatsen van een reclamepaneel van 16 m² tegen een wachtgevel*; referte: 11002_2017_177588; datum: 12/05/2017;
- Onderwerp: *aanleggen van 2 tijdelijke werfontsluitingswegen A en B aan de werfzone van het gerechtsgebouw*; referte: 110021004_1960; datum: 18/05/2004;
- Onderwerp: *verlengen van de stedenbouwkundige vergunning voor de tijdelijke parking aan het nieuwe gerechtsgebouw (Gentplaats) met 350 parkeerplaatsen*; referte: 11002_2012_53447; datum: 20/03/2013;
- Onderwerp: *tijdelijke parking met 350 parkeerplaatsen aan het nieuw gerechtsgebouw*; onderwerp: 11002_2016_173720; datum: 02/09/2016;
- Onderwerp: *herinrichten sportcomplex*; referte: 11002_1990_20917; datum: 08/01/1990;
- Onderwerp: **uitvoeren van infrastructuurwerken op de site van 'Antwerpen Nieuw Zuid'**; referte: 11002_2013_58075; datum: 29/01/2014.
- Onderwerp: **regulariseren van het samenvoegen van 20**

appartementen tot 9 appartementen (3.02, 3.14, 4.08, 5.04, 5.06, 5.11, 6.02, 6.05 en 6.08) en 1 kantoor (5.15); refete: OMV_2021128502; datum: 15/10/2021;

4. voor het goed geen stedenbouwkundig attest werd afgeleverd;
5. geen zekerheid kan gegeven worden wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning of voor enige andere bestemming kan worden gebruikt;
6. het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
7. het goed niet gelegen is in een zone die in het definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als een zone waar het voorkeepsrecht geldt en dat op voorschreven goed geen wettelijk voorkeepsrecht rust conform artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
8. voor het goed geen planbatenheffing verschuldigd is;
9. het goed **niet** is gelegen in watergevoelig openruimte gebied zoals omschreven in de VCRO.
10. het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeeps- of projectbesluit.

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.

Indien mocht blijken dat wat betreft de te verkopen onroerende goederen de gebouwen niet conform de wetgeving op het vlak van stedenbouw werden opgericht en/of gewijzigd werden, worden de kopers er door ondergetekende notaris op gewezen, dat de respectievelijke koper een regularisatievergunning of een regulariserende melding dient te vragen/te doen en/of indien werken nodig zijn om de gebouwen in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige regelgeving, dat hij hiertoe het nodige zal dienen te doen, zonder verhaal tegen om het even wie.

De kopers worden er door onderstaande notaris op gewezen zich te informeren bij de stad over de vergunde toestand van de te verkopen onroerende goederen.

De instrumenterende notaris zal aan de liefhebbers nog toelichting verschaffen inzake de rubrieken milieu, huisvesting, economie en bescherming erfgoed.

19. Administratieve maatregelen.

De notaris verklaart dat het goed bij zijn weten:

- niet getroffen werd door een maatregel van onteigening, ondergrondse inneming, urbanisatievereiste, opeising als voorzien in art 134 bis van de gemeentewet;
- niet opgenomen werd in een inventarislijst of ontwerp-inventarislijst van: 1) leegstaande 2) ongeschikte en/of onbewoonbare 3) verwaarloosde gebouwen en/of woningen;
- niet onderworpen is aan belastingheffing op afgedankte bedrijfsruimten of verlaten en verwaarloosde gebouwen;

Verkoper verklaart betreffende al het voormelde onder deze rubriek geen enkele kennisgeving te hebben ontvangen.

20. Onroerend Erfgoeddecreet.

De notaris verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk

erfgoed. 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.

21. Voorkeur- en voorkeurrechten - rechten van wederinkoop.

- De instrumenterende notaris stelt op basis van de verklaringen van de eigenaar en de inlichtingen verstrekt door de bevoegde overheidsdiensten vast dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van enig voorkeurrecht of voorkeurrecht tot aankoop, noch in het kader van de Vlaamse Wooncode, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Havendecreet of enige andere overheidsregeling, **doch wel ten voordele van de Vlaamse Waterweg.**

Daar onderhavige akte de aankoop betreft van een individuele verkoop van hetzij appartementen, hetzij garageboxen hetzij autostaanplaatsen op voorwaarde dat zij individueel worden verkocht als onderdeel van een groter geheel, dat niet wordt verkocht dient het voorkeurrecht niet te worden aangeboden.

22. Bodemdecreet.

1. De verzoeker verklaart dat bij zijn weten in de hierbij verkochte privatieve delen **geen** risico-inrichting gevestigd is of was en dat in de gemeenschappelijke delen **geen** risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor de hierbij verkochte privatieve delen, die opgenomen zijn in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, in de zin van artikel 6 van het Bodemdecreet.

Bovendien verklaart de verkoper dat vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom **geen** risico-activiteit gevestigd was op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is en dat in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd was die bestemd was ten behoeve van de mede-eigendom behoudens hetgeen vermeld op de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de stad Antwerpen. De overdracht kan bijgevolg plaatsvinden op basis van artikel 30 Bodemdecreet

De milieudienst van de betrokken gemeente of stad verstrekte de notaris **geen** informatie die met deze verklaringen in strijd is.

Uit een brief van de stad Antwerpen gericht aan ondergetekende notaris, blijkt dat er voor de goederen ARAB- en/of VLAREM vergunningen werden afgeleverd met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO, te weten:

Onderwerp: de exploitatie van een tankstation met shop; risicoklasse: 1; referte: 2016254; datum: 29/09/2016

De verzoeker verklaart de liefhebbers voor het ondertekenen van deze akte op de hoogte te hebben gebracht van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op 24 juni 2024, waarvan de inhoud luidt:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het eindevaluatieonderzoek van 24.06.2011 werd bij de OVAM ingediend op 07.07.2011. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 17.03.2004. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

2.2.2 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 14.09.2023.

In het kader van de exploitatie werd tijdens het oriënterend bodemonderzoek van 14.09.2023 een deel van dit kadastraal perceel onderzocht. Bovenvermeld onderzoek is uitgevoerd in het kader van exploitatie en kan niet aangewend worden voor overdracht van het volledige perceel.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 09.09.1998

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek I.V.M. Mogelijke Bodemverontreiniging - NMBS-Antwerpen-Zuid, Ledeganckkaai te 2000 Antwerpen - 98/01319

AUTEUR: ABO N.V.

DATUM: 16.06.1999

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Onderzoek I.V.M. Bodemverontreiniging NMBS - Antwerpen-Zuid, Ledeganckkaai (Projectnummer : 98/01930) Percelen 3925 M2 en 3925 G2

AUTEUR: ABO NV

DATUM: 22.08.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Jan van Gentstraat 8 te Antwerpen.

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

DATUM: 19.11.2003

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject de Smet & van Diest, Jan van Gentstraat 8 - Antwerpen-Zuid - Antwerpen - 7304491

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

DATUM: 05.12.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Jan van Gentstraat 8 te Antwerpen

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

DATUM: 17.03.2004

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Gewijzigd Bodemsaneringsproject de Smet & van Diest NV, Jan van Gentstraat 8 - Antwerpen - 7304491

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

DATUM: 15.12.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek T.B.V. NMBS, Onderzoekslocatie Nieuw Zuid te Antwerpen (Projectnummer J05b1255)

AUTEUR: Syncera NV

DATUM: 23.01.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Na Grondsanering "Antwerpen Zuid" Jan van Gentstraat 8 te Antwerpen (815280)

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

DATUM: 12.03.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Na Grondsanering "Antwerpen Zuid" Jan van Gentstraat 8 te Antwerpen (Rapport 81790501)

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

DATUM: 30.09.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek T.B.V. NMBS, Onderzoekslocatie Nieuw Zuid te Antwerpen (Projectnummer J05b1255) + Beperkte Aanvulling D.D. 1 Oktober 2010 van het Oriënterend Bodemonderzoek Ikv Strategie 5a te Antwerpen Zuid, Ledeganckkaai

AUTEUR: Syncera NV

DATUM: 24.06.2011

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Eindevaluatieonderzoek, Antwerpen-zuid, Jan Van Gentstraat 8 te Antwerpen.(+ aanvullende nota van 26 september 2011)

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

2.3.2 Extra informatie**DATUM: 02.12.2009**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Voormalige Sporthal, Jan van Gentstraat 4/6 te 2000 Antwerpen (3204)

AUTEUR: Esher BV

DATUM: 14.09.2023

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Gewijzigd oriënterend bodemonderzoek - Exploitatieonderzoek Jan Van Gentstraat 4 te Antwerpen

AUTEUR: Sweco Belgium NV

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 liefhebbers worden op de hoogte gebracht dat zij de nietigheid kan vorderen van een overdracht die plaatsvond zonder dat alle bepalingen van hoofdstuk VIII en meer bepaald artikel 101 van het Bodemdecreet, werden nageleefd.

De koper zal moeten genoeg nemen met deze verklaringen en het betrokken eigendom moeten aanvaarden in zijn huidige staat.

De verzoekers worden vrijgesteld van elke verplichting tot vrijwaring uit hoofde van een eventuele bodemverontreiniging die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of tot andere maatregelen die door de overheid kunnen opgelegd worden en die de verzoekers onbekend zouden zijn.

De instrumenterende notaris, die de waarachtigheid van de verklaringen die de partijen in verband met de bodemtoestand hebben afgelegd, heeft onderzocht, bevestigt overeenkomstig artikel 117 van het bodemdecreet dat de bepalingen van afdeling II van het bodemdecreet werden toegepast.

23. Asbestattest

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld in de eigendomstitel.

24. Stookolietank.

Naar de informatie die tot dusver kon worden ingewonnen door de instrumenterende notaris, wijst niets erop dat in de verkochte kavel een ondergrondse of een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

25. Distributiecontracten.

Het staat de kopers vrij alle bestaande contracten omtrent gas, elektriciteit, water- of andere distributiediensten over te nemen, alsook de huur der meters, of nieuwe contracten aan te gaan met andere distributiediensten.

Indien de kopers opteren om alle bestaande contracten over te nemen, zullen zij er de abonnementsgelden voor betalen vanaf de ingenottreding en zelf onverwijld de meterstanden doorgeven of nakijken wat betreft de verhuurde delen.

26. Elektrische installatie.

De verzoeker verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van 7 augustus 2024, dat de liefhebbers kunnen inkijken op het kantoor van ondergetekende notaris, werd door de firma "ACETON" vastgesteld dat **de elektrische installatie van het hierbij verkochte goed voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.

De aandacht van de liefhebbers wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement.

27. Energieprestatiecertificaat.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het te koop gestelde goed, door een erkende energiedeskundige op datum van 05 september 2024 met certificaatnummer 20240905-0003333767-RES-1.

Het certificaat vermeldt een berekende energiescore van 142 kWh/m² (label B).

Voorafgaandelijk de verkoopverrichtingen zullen de liefhebbers door de instrumenterende notaris op de hoogte gesteld worden van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt door de instrumenterende notaris aan de koper overhandigd. Het certificaat blijft tien jaar geldig.

28. Renovatieplicht bij residentiële gebouwen overeenkomstig artikel 9.3.4 en volgende Energiebesluit.

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden indien dit van toepassing is.

De koper wordt erop gewezen dat het EPC **thans energielabel B** heeft en dat deze verplichting **thans niet van toepassing** is op onderhavige verkoop.

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.

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

29. Postinterventiedossier.

De liefhebbers zullen door de instrumenterende notaris uitdrukkelijk worden gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Voor zover de instrumenterende notaris kon nagaan, blijkt dat er geen werkzaamheden werden uitgevoerd sinds 1 mei 2001 die onder de toepassing vallen van dit Koninklijk Besluit, zodat geen postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

30. Bosdecreet.

Ondergetekende notaris verklaart dat het verkochte goed geen bos is zoals bedoeld in artikel 3 van het bosdecreet.

31. Waterparagraaf.

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 19 juni 2024, verklaart de verkoper, 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.

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

- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft **P(erceel)-score: D**: middelgrote kans op overstromingen

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score: D**: middelgrote kans op overstromingen

Hetgeen staat voor:

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

C: kleine kans op overstromingen

D: middelgrote kans op overstromingen

32. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties.

Uit nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt ((www.klim-cicc.be/)) blijkt dat het voorgeschreven 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 erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

33. Pandregister

Ondergetekende notaris verklaart dat, overeenkomstig de Pandwet van 11 juli 2013, het volgende blijkt uit de opzoeking uit het pandregister de dato 19 juni 2024:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zouden zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er geen goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

34. Kosten van de verkoop.

Overeenkomstig artikel 24 en 25 van de algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de betalingstermijn voor de kosten vijf werkdagen en de termijn voor betaling van de koopprijs zes weken, dit alles vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De kosten worden op forfaitaire wijze berekend en bepaald ingevolge een degressief percentage op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de wijtingkosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Gerechtskosten:

De gerechtskosten vallen ten laste van de massa.

Betaling:

De betalingen van koopprijs en verkoopkosten moeten gebeuren door storting op rekening nummer BE72 3200 3401 2516 van de instrumenterende notaris.

De kosten dienen betaald te zijn op voormelde rekening vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

De termijn voor betaling van de koopprijs zes weken, dit alles vanaf het definitief worden van de verkoop.

35. Verwijlinteresten.

Als afwijking op artikel 27 van de algemene verkoopvoorwaarden worden de verwijlinteresten vastgesteld op tien ten honderd per jaar, pro rata berekend.

36. Maatregelen voor de bekendmaking van de verkoop.

Deze verkoop werd en zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van publiciteit op internet (www.biddit.be, www.immoweb.be, www.immovlan.be, www.zimmo.be, www.notaris.be, enz.), door middel van publiciteit op social media, in voorkomend geval door middel van publiciteit in een regionaal dagblad en het plaatsen van publiciteitsborden aan het pand.

37. Nazicht berichten van beslag, delegatie en overdracht.

Vóór het opmaken van het proces-verbaal van voorstel tot rangregeling zullen de berichten van beslag, delegatie en overdracht op naam van de eigenaar elektronisch worden geraadpleegd, overeenkomstig artikel 1391 van het Gerechtelijk Wetboek.

38. Overwijzing.

De prijs wordt overgewezen aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, en van alle schuldeisers

die in nuttige rangorde komen. Dit is voorwerp van de rangregeling.

39. Slotbepalingen.

De ingeschreven schuldeisers, diegene die een bevel of een bewarend beslag hebben doen overschrijven, de eigenaar en/of de bewoners, zullen tenminste één maand voor de verkoop aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden en om de verkoopsverrichtingen te volgen.

Binnen de acht dagen na voormelde betekening zal melding gemaakt worden op de kant van de overschrijving van het beslag op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid met de gevolgen bepaald door artikel 1584 van het Gerechtelijk Wetboek.

Ingeval van geschil over de verkoopsvoorwaarden, zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij bij de instrumenterende notaris worden aangebracht binnen de acht dagen na voormelde aanmaning.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE OPENBARE VERKOOP

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat 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 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;
- deieder 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 laatsteieder 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 deieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online

meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris 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 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 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 5.2203° van het Burgerlijk Wetboek van het oud Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de 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 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.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma 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 honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegenig 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.

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdere 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 vermeerdere 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.

Nalatigheidsinteresten

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Hervereiling 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

BEVESTIGING IDENTITEIT

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de aan hem voorgelegde identiteitsbewijzen, onder meer de identiteitskaart.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de door de wet vereiste stukken, dat de

namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermeldingen.

NABAN - IZIMI

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Een papieren afschrift of een kopie van deze akte per mail zal op verzoek van een partij na het verlijden van deze akte aan hem worden bezorgd.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Aldus door mij, ondergetekende notaris opgesteld en afgesloten, op mijn kantoor, op datum zoals hier boven vermeld, heb ik na lezing ondertekend.