

Rep:
Akte:
Verkoopsvoorwaarden Biddit
Datum:
20/11/2024
Dossier: 2241074

Op twintig november tweeduizend vierentwintig ga ik, **Jan BOEYKENS**, notaris met standplaats te Antwerpen, grondgebied van het zesde kanton, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna genoemd 'de verkoper'.

VERKOOPSVOORWAARDEN

Na deze uiteenzetting, heeft de verschijner ondergetekende notaris verzocht over te gaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden met het oog op de openbare verkoop van het hierna beschreven onroerend goed.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor "JAN BOEYKENS & VREVEN"

Laurence DELTOMME

Van Bréestraat 7

2018 Antwerpen

03/203.57.71

laurence.deltomme@boeykens.be

Artikel 1. Beschrijving van het goed

GEMEENTE HEMIKSEM - enige afdeling

I. In een complex op een perceel grond gelegen te Hemiksem, ter plaatse Schelakker, **Scheldestraat 26/28**, gekadastreerd volgens titel, sectie C, nummer 258/A/2 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 258A2P0001, voor een oppervlakte van duizend tweehonderd vierennegentig vierkante meter (1.294m²).

Hierna genoemd "**HEMIXVEER I**".

Op de verdieping -1

- De **berging** genummerd B26, omvattende:
 - a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke berging;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee (2) eenheden.

Perceelnummer: 0258A2P0070

Op de vierde verdieping

- **het appartement A4.9**, omvattende:
 - a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, nachthal, wc, leefruimte, terras, keuken, berging, slaapkamer 1 met terras, badkamer, slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vijfendertig (235) eenheden.

Perceelnummer: 0258A2P0042

II. In een parkingcomplex op een perceel grond gelegen te Hemiksem, Schelleakker 25/28+, gekadastreerd volgens titel sectie C, nummer 258/D/2 en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 258/D/2/P0001 voor een oppervlakte van zeventien duizend achthonderd en vijf vierkante meter (17.805m²).

Hierna genoemd "**PARKING SCHELDEDIJK**".

Op de verdieping -1

- de **niet-overdekte staanplaats** genummerd **P18**,
omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de
eigenlijke staanplaats;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie
(3) eenheden.

Perceelnummer 0258D2P0020

Samen genoemd 'het Goed'.

Statuten van het gebouw

Teneinde HEMIXVEER I en PARKING SCHELDEDIJK te plaatsen onder het stelsel van de wet op de mede-eigendom zijn de statuten van het gebouw opgesteld en verleden voor ondergetekende notaris Jan Boeykens te Antwerpen, beiden op 15 mei 2013, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, onder referte 59-T-22/05/2013-8209, respectievelijk 59-T-22/05/2013-8208.

De statuten van het gebouw omvatten de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Ze worden hierna samen "de Statuten van het Complex" genoemd.

Eigendomssoorsprong

(...)

Artikel 2. Instelprijs

De instelprijs bedraagt DRIEHONDERDVIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO (€ 375.000,00).

Artikel 3. Instelpremie

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er GEEN PREMIE toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Artikel 4. Minimumbod

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

Artikel 5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 30 december 2024 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 7 januari 2024 om 14 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een

algemene storting op het biedingsplatform, zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 6. 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 9 januari 2024 om 10 uur**.

Artikel 7. Nalatigheidsinteressen

De nalatigheidsinteressen worden bepaald op tien procent op jaarbasis.

Artikel 8. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op de volgende dagen:

- Zaterdag 30 november 2024: 10u tot 12u
- Zondag 1 december 2024: 10u tot 12u
- Woensdag 4 december 2024: 14u tot 16u
- Zaterdag 7 december 2024: 10u tot 12u
- Zondag 8 december 2024: 10u tot 12u
- Woensdag 11 december 2024: 14u tot 16u.

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

Artikel 9. Eigendomsoverdracht - Genot - Gebruik

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

Het Goed is **niet verhuurd**, maar thans in gebruik door de verkoper zelf, dewelke zich het **kosteloos recht van gebruik** en **bewoning** voorbehoudt tot uiterlijk 1 februari 2025.

De Koper treedt aldus in het genot van het Goed ten vroegste op 2 februari 2025.

De Verkoper verbindt zich ertoe om het Goed bezemschoon en volledig ontruimd, te zullen afleveren tegen genoemde datum van ingenottreding. Is dit niet het geval, dan zal de Koper gerechtigd zijn om het Goed te laten ontruimen en borstelschoon te laten maken op kosten van de Verkoper.

In ieder geval verbindt de Verkoper zich er toe om het Goed alleszins uiterlijk tegen voornoemde datum ter beschikking te stellen van de Koper, dit door afgifte van de sleutels.

Mocht het echter voorvallen dat de Verkoper deze termijn niet respecteert, dan kan de Koper vanaf genoemde datum op eenvoudige voorlegging aan een gerechtsdeurwaarder van de grosse van de notariële akte, met toepassing van de artikelen 19 en 25 van de Wet van vijftientig Ventôse XI, de uitdrijving van de Verkoper laten vervolgen.

Dit recht van bewoning dat de Verkoper zich heeft voorbehouden is een voorwaarde van de koop. In geen geval kan deze tijdelijke bezetting als een huur worden aanzien.

Overigens is het de Verkoper verboden het gebruik aan derden af te staan of te verhuren.

Tijdens de hele periode waarin hij het Goed verder zal blijven gebruiken, verbindt de Verkoper er zich toe:

- het Goed als een voorzichtig en redelijk persoon te onderhouden;
- het Goed te beveiligen/verzekeren tegen alle risico's, ondermeer van brand, bliksem en stormschade;
- in te staan voor de betaling van abonnement, verbruik en andere kosten verbonden aan de nutsvoorzieningen tot op het moment van de werkelijke vrijgave van het Goed in voordeel van de Koper;
- ervoor te zorgen dat het Goed verwarmd blijft, zodat de mogelijke vriestemperaturen geen schade kunnen berokkenen aan het Goed.

De Verkoper zal gedurende de periode waarin hij het Goed nog gebruikt, de herstellingen tot onderhoud dienen te doen. De grove herstellingen vallen ten laste van de Koper vanaf heden, behalve indien zij veroorzaakt zijn door het verzuimen van herstellingen tot onderhoud, in welk geval deze herstellingen ten laste zullen vallen van de Verkoper.

Artikel 10. Voorkoop- of voorkeurrechten

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 verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Voor onderhavige verkoop heeft ondergetekende notaris een opzoeking gedaan en volgend voorkooprecht is van toepassing:

DECREET VLAAMSE WATERWEG

Het recht van voorkoop in het kader van de Vlaamse Waterweg is geregeld in het decreet van 4 mei 1994, 2 april 2004 en 23 december 2016 en is alhier **wel** van toepassing.

*Er zijn hierop uitzonderingen, nl: het voorkooprecht geldt verder **niet** bij de individuele verkoop van appartementen, garageboxen en autostaanplaatsen op voorwaarde dat zij individueel worden verkocht als onderdeel van een groter geheel, dat niet wordt verkocht.*

Besluit: voorkooprecht is niet van toepassing op onderhavige verkoop.

Pandregister

Ondergetekende notaris heeft de verkopers erop gewezen dat roerende goederen (zoals onder andere maar niet uitsluitend zonnepanelen, verwarmingsketels of -installaties, thuisbatterijen, keukens, badkamers,

enzovoort) onroerend kunnen worden door incorporatie of bestemming. Indien deze goederen op afbetaling of krediet aangekocht werden, kan de financier of leverancier zich het eigendomsrecht voorbehouden op deze goederen of ze in pand krijgen zolang ze nog niet volledig terugbetaald zijn. De inpandgave of het eigendomsvoorbehoud wordt gemeld in het Pandregister. De verkopers verklaren geen dergelijke goederen aangekocht te hebben waarvoor een inschrijving genomen werd in het Nationaal Pandregister. Ondergetekende notaris heeft hiertoe tevens een opzoeking gedaan in het Nationaal Pandregister op heden welke opzoeking zonder resultaat is gebleven.

Artikel 11. 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 erfdiensbaarden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Artikel 12. 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.

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

Artikel 13. Gemeenheden

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

Artikel 14. Erfdiensbaarden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdiensbaarden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarden, met uitzondering van de eventuele erfdiensbaarden en bijzondere voorwaarden

vervat in voormelde statuten van het appartementsgebouw en parking.

Artikel 15. 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 uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Artikel 16. Mede-eigendom

Vereniging van mede-eigenaars

De Koper wordt ingevolge onderhavige aankoop van rechtswege lid van de vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0538.580.523 en heeft haar zetel in het gebouw.

Statuten van het gebouw

Het gebouw waarvan het Goed deel uitmaakt, wordt beheerst door de Statuutakte, omvattende een basisakte, een reglement van mede-eigendom en - voor zover aanwezig - een reglement van interne orde.

De Koper dient zich aan de bepalingen van de Statuutakte te houden. Daarenboven dient hij de naleving en uitvoering ervan op te leggen aan al zijn rechthebbenden, met in het bijzonder zijn eventuele huurders. Dit geldt eveneens voor alle regelmatig genomen besluiten van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De Verkoper verklaart voorafgaand aan de ondertekening van deze akte een afschrift van de Statuutakte te hebben bezorgd aan de Koper, dewelke bevestigt zulks te hebben ontvangen.

Syndicus - inlichtingen

Syndicus

De Verkoper verklaart dat voor het gebouw waarvan Goed deel uitmaakt als **syndicus** werd aangesteld:

TRIGON

Inlichtingen

De instrumenterende notaris heeft de Partijen gewezen op de verplichting van de syndicus om zowel voorafgaand aan de onderhandse overeenkomst, als aan de authentieke akte bepaalde **inlichtingen** mee te delen die de Koper ertoe in staat moeten stellen kennis te nemen van de financiële toestand van de mede-eigendom.

- De instrumenterende notaris heeft de syndicus bij schrijven van 18 september 2024 verzocht om de inlichtingen zoals opgesomd in **artikel 3.94, §1 & §2 B.W.** te bezorgen. Het betreft de mededeling van de bedragen van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, een staat van de oproepen tot kapitaalbreng, de kostprijs van de dringende werkzaamheden, een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen en een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande

verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht. De syndicus heeft voormelde inlichtingen en documenten bezorgd op 14 oktober 2024.

- De eventuele kosten verbonden aan het bekomen van de voormelde inlichtingen van de syndicus zijn ten laste van de Verkoper.

Gemeenschappelijke lasten

Gewone lasten

De **gewone lasten** worden gedragen door de Koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, te weten vanaf de **ingenottreding**.

Buitengewone lasten

De Verkoper betaalt alle **buitengewone gemeenschappelijke lasten** waarover al beslist is **vóór heden** en waarvan de syndicus de **betaling** al heeft **gevraagd**.

De Koper betaalt de buitengewone gemeenschappelijke lasten waarvan de syndicus de betaling vraagt na vandaag, zelfs als de algemene vergadering van mede-eigenaars daarvoor er al over had beslist. De verplichting voor de Koper is beperkt tot de bedragen die in de notulen of in de documenten die de koper van de verkoper of van de syndicus heeft gekregen vóór de ondertekening van de onderhandse overeenkomst.

Alle beslissingen die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn genomen tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte verbinden maar de Koper als de Verkoper de uitnodiging voor de algemene vergadering binnen een redelijke termijn aan de Koper heeft bezorgd en de Verkoper de Koper mandateerde om deze vergadering bij de wonen. Als de Verkoper die informatie niet heeft bezorgd en/of er werd geen volmacht verleend, dan betaalt hij de buitengewone lasten die uit die beslissingen voortkomen.

Die verdeling van gewone en buitengewone gemeenschappelijke lasten is bepaald in artikel 3.94, §2 B.W..

| | | | |
|--------------------------|---|-----------------------|---|
| Aandeel werkkapitaal | - | bijdrage reservefonds | - |
| <u>schuldvorderingen</u> | | | |

Aandeel werkkapitaal

De Verkoper is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het eventueel gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruikt heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Het eventueel aandeel van het Goed in het werkkapitaal zal worden terugbetaald aan de verkoper en zal desgevallend worden opgevraagd bij de Koper. De afrekening wordt opgesteld door de syndicus.

Bijdrage reservefonds

Het eventueel aandeel van de Verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Schuldvorderingen vereniging van mede-eigenaars

Eventuele schuldvorderingen ontstaan ten gevolge van geschillen waarin de vereniging van mede-eigenaars is betrokken, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars zonder dat de Koper gehouden kan worden tot het betalen van een vergoeding aan de Verkoper.

Voorrecht vereniging van mede-eigenaars - eventuele achterstallen

Voorrecht vereniging van mede-eigenaars

De instrumenterende notaris wijst de Verkoper erop dat hij ertoe gehouden is om de Koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht zoals 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.

Eventuele achterstallen verkoper

De Koper kan niet aangesproken worden tot betaling van eventuele achterstallige kosten die verschuldigd zijn door de Verkoper. Onverminderd de rechten van de hypothecaire en de bevoorrechte schuldeisers is de instrumenterende notaris er wettelijk toe gehouden de door de Verkoper verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie van de prijs af te houden.

Verklaringen verkoper

De Verkoper verklaart hetgeen volgt:

- dat hij steeds tijdig zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten of een provisie hiervoor heeft betaald en er dienaangaande geen achterstallen zijn;
- dat er geen oproepen tot kapitaalbreng voorhanden zijn met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten en dat de algemene vergadering geen beslissingen heeft genomen over andere werken dan onderhoudswerken;
- dat er geen gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom hangende zijn.

Kennisgeving verkoop aan syndicus

Conform de wet zal de instrumenterende notaris binnen een termijn van dertig dagen de syndicus in kennis stellen van:

- de datum van de akte;
- de identificatie van de overgedragen kavel(s);
- de identiteit, het huidige, en in voorkomend geval, nieuwe adres van de Partijen;
- in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig artikel 3.87 §1 lid 2 van het B.W..

Artikel 16. Administratieve bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften

De verkoper verleent geen vrijwaring voor de stedenbouwkundige toestand van het goed of het gebouw, ander dan deze vermeld in deze akte. Indien het goed of gebouw mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper hiervoor geen verhaal hebben tegen verkoper.

De verkoper verklaart dat hem voor het goed of gebouw geen onteigeningsbesluit of voornemen tot opeising bekend is.

De instrumenterende notaris wijst partijen uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1. VCRO, waarin de vergunningsplichtige handelingen worden opgesomd.

De notaris verklaart dat de Stad Antwerpen over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt. De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de beide stedenbouwkundig uittreksels, afgeleverd door de Stad Antwerpen op **25 september 2024**, gezien dit uittreksel ter inzage was van de liefhebber-kopers op www.biddit.be.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit de voormelde stedenbouwkundig uittreksels:

1° dat voor het Goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

I. Voor het kadastraal perceel 258/A/2:

- dossier 11018 2012 4641, gemeentelijk dossiernummer 20126 met als onderwerp: rooien van hoogstammige loofbomen, aanleggen van verhardingen, riolering, een dek en bruggen. Datum van de beslissing: 23 april 2012. Aard van de beslissing: VERGUNNING;

- dossier 11018 2012 4656, gemeentelijk dossiernummer 201214 met als onderwerp: bouwen van 44 appartementen volgens dossiernummer BEH 00 van Popincini & Lootens Ir. Architecten bvba. Datum van de beslissing: 25 juni 2012. Aard van de beslissing: VERGUNNING;

- dossier 11018 1995 79, gemeentelijk dossiernummer 199579 met als onderwerp sloten bouwvallige loodsen. Datum van de beslissing: 20 februari 1996. Aard van de beslissing: VERGUNNING.

II. Voor het kadastraal perceel 258/D/2:

- dossier 11018 1995 79, gemeentelijk dossiernummer 199579 met als onderwerp sloten bouwvallige loodsen. Datum van de beslissing: 20 februari 1996. Aard van de beslissing: VERGUNNING;

- dossier 11018 2012 4682, gemeentelijk dossiernummer 201234 met als onderwerp plaatsing 2 verkeersborden en vlaggen + mast. Datum van de beslissing: 25 juni 2012. Aard van de beslissing: VERGUNNING;

- dossier 11018 2012 4641, gemeentelijk dossiernummer 20126 met als onderwerp: rooien van hoogstammige loofbomen, aanleggen van verhardingen, riolering, een dek en bruggen. Datum van de beslissing: 23 april 2012. Aard van de beslissing: VERGUNNING.

Volgende informatie is in het register opgenomen:

- dossier 11018 2012 4681, gemeentelijk dossiernummer 20126 met als onderwerp: plaatsen van verkeersbord van max 4m². Datum van de aktenaam door het college: 11 juni 2012.

2° dat het Goed gelegen is binnen:

I. Voor het kadastraal perceel 258/A/2:

- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen goedgekeurd op 19 juni 2009;

- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd "Scheldeboord", goedgekeurd op 27 mei 2010, met omschrijving "Art. 1.1. Zone voor wonen type I".

II. Voor het kadastraal perceel 258/D/2:

- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd "Scheldeboord", goedgekeurd op 27 mei 2010, met omschrijving "Art. 1.1. Zone voor wonen type I".

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat er voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een verkeersbesluit of een projectbesluit.

7°. dat het Goed **niet** gelegen is binnen de contouren van een watergevoelig openruimtegebied, waarvan sprake sub artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

8° dat er voor het goed een zoneringsplan van toepassing is met referentie 046-9005 met als bestemming 'Collectief geoptimaliseerd buitengebied'

De verkoper verklaart voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.

Bijzondere overeenkomst

Conform de dading de dato 29 mei 2015 tussen de naamloze vennootschap Scheldedijk en de naamloze vennootschap

Waterwegen en Zeekanaal, mag er geen centraal voorziene toegangsweg tot het jaagpad worden aangelegd, zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning van 23 april 2012. In de plaats daarvan wordt een ontsluiting voorzien via het fietspad zoals opgenomen in het Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Verkoper zal de voormelde vergunning en plannen in die zin laten aanpassen.

Bodemtoestand

1. De verkoper verklaart dat in het verkochte goed (de privatieve kavel) bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat er evenmin in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw een risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor het verkochte. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM voor de beide percelen op 24 september 2024 voor de beide percelen, gezien dit attest ter inzage was van de liefhebber-kopers op www.biddit.be.

De inhoud van deze bodemattesten luidt letterlijk als volgt :

"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 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van 08.4.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

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

- het bodemsaneringsproject van 08.10.2012 werd bij de OVAM ingediend op 12.10.2012. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 08.04.2011

TYPE: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, Bekaert Land, Scheldeboord/Schelakker/Kalbeek, 2620 Hemiksem

AUTEUR: Urs Belgium BVBA

DATUM: 08.10.2012

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject
Scheldeboord/Schelleakker/
beek te Hemiksem

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

5 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage"

2bis. Bij brief de dato 12 juni 2013 heeft de OVAM letterlijk geschreven wat volgt:

"Wij hebben de financiële zekerheid, door de Belfius Bank uitgeschreven in opdracht van de vennootschap Callebeek, goed ontvangen.

Met deze brief bevestigen wij dat de overdracht van 44 individuele kavels ter hoogte van lot 1/A kan plaatsvinden, mits naleving van de bepalingen van artikel 101 van het Bodemdecreet."

3. De verkoper verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de

kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verkoper hiervoor tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd, waarbij de koper wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is.

Postinterventiedossier

Op vraag van ondergetekende minuuthoudende notaris of er voor het Goed reeds een PID werd opgesteld, antwoordt de Verkoper **bevestigend**.

De Verkoper verbindt er zich toe - in het kader van zijn leveringsplicht - het volledig postinterventiedossier aan de Koper te **overhandigen uiterlijk op 1 februari 2025**.

Elektrische installatie

De Verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop is uitgerust met een elektrische installatie die dateert van na 1 oktober 1981 (of die na die datum werd verzwaaard) en voor de ingebruikname (of na de verzwaring) het **voorwerp** heeft uitgemaakt van een **volledige gelijkvormigheidscontrole** in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In een **verslag** van 12 november 2024 werd door House Check VZW vastgesteld dat de elektrische installatie **voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

De Verkoper verklaart hij sinds deze laatste keuring geen belangrijke wijzigingen aan de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

De aandacht van de Koper wordt erop gevestigd dat de eigenaar het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden en dat de installatie **binnen de 25 jaar** na de laatste volledige keuring opnieuw gekeurd moet worden.

Dit attest was ter inzage van de liefhebber-kopers op www.biddit.be.

Energieprestatiecertificaat

Er werd voor het bij het verkochte goed een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Ilias El Jattari energiedeskundige op 29 oktober 2024, met als unieke code 20241029-0003396348-RES-1 en energiescore 150 kWh/(m²jaar) label B. Dit certificaat zal door ondergetekende notaris aan de koper worden overhandigd bij de definitieve toewijzing.

Dit attest was ter inzage van de liefhebber-kopers op www.biddit.be.

Renovatieplicht

Het Goed is een *residentieel gebouw*.

Partijen verwijzen naar het hierboven gemeld EPC, waaruit blijkt dat het Goed beschikt over energieprestatielabel B. De renovatieverplichting is alhier dus *niet van toepassing*.

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

Integraal waterbeleid - Overstroming - Waterwingebied

a. De instrumenterende notaris verklaart overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, op basis van de consultatie de dato 19 september 2024 van de website www.waterinfo.be/informatieplicht dat het Goed:

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgevoelig gebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- de volgende P-score en G-score heeft:
 - * P-score : A;
 - * G-score : A.

(A: geen overstroming gemodelleerd - B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering - C: kleine kans op overstromingen - D: (middelgrote kans op overstromingen)

De Koper heeft voor heden de overstromingsrapporten ontvangen.

b. Met het oog op de informatieverplichting, zoals voorzien in artikel 129 van de Verzekeringwet de dato 4 april 2014, wordt gesteld dat het Goed zich **niet** bevindt in een bij Koninklijk Besluit afgebakende risicozone voor overstroming.

Asbestinventarisatie

De Verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten 2015.

De opmaak en overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom **niet** vereist.

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Rookmelder

De verkoper verklaart dat het goed is uitgerust (één rookmelder opgesteld in de hall) met branddetectoren volgens de geldende regelgeving.

Onroerend erfgoed

Inventaris

De Verkoper verklaart dat het Goed **niet** is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Beschermingen

De Verkoper verklaart verder dat het Goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologische site, als overgangszone, of als erfgoedlandschap.

De instrumenterende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een digitale opzoeking op het Geoportaal.

Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het Bosdecreet niet van toepassing is op het verkochte goed.

Klim

De instrumenterende notaris verklaart een opzoeking te hebben gedaan op de KLIM-website. Uit deze opzoeking blijkt dat er KLIM-beheerders betrokken zijn:

Eigenaar : ELIA

Contactinformatie : Contact Center, Vlaanderen

Telefoonnummer : 03 640 08 08

Email adres : contactcenter@elia.be

Kantooruren (Ma-Do) : -

Kantooruren (Vr) : -

Noodnummer :

Telefoonnummer buiten de kantooruren :

Beschrijving (Extra informatie) :

Artikel 18. Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

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

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

Artikel 19. 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.

Artikel 20. 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.

ARTIKEL 15 VAN DE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN (INSTELPREMIE) IS NIET VAN TOEPASSING OP ONDERHAVIGE VERKOOP.

ARTIKEL 16 VAN DE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN (OPSCHORTENDE VOORWAARDE BEKOMEN FINANCIERING) IS NIET VAN TOEPASSING OP ONDERHAVIGE VERKOOP.

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, elkeieder, 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 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 « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend met 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 eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11.

Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder 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 bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien 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 instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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 verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn.

De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16.

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17.

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

Uitdrijving

Artikel 18.

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij

schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20.

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

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21.

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

Borg

Artikel 22.

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23.

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

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

Prijs

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma 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 vijfennegentig 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 vijftendertig 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 vijfnegentig 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 vijftenzestig 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 vijftienveertig 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 vijftendertig 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 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 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

De 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 commandoverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen

waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier 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 - 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°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op

dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

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

Waarschuwing

Artikel 30.

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

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

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebber:

(...)

Hierna "de lasthebber" genoemd.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te

verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs

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

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Betaald op aangifte door notaris Jan Boeykens: vijftig euro (€ 50),

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Antwerpen, op hogervermelde datum, en na lezing, heb ik, notaris, dit ondertekend.